



GZ: 1997-23LG

An das
Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 15/23y
Beitritt: 9 E 33/23w

BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**KG 23321 Neunkirchen, BG Neunkirchen, EZ 1415, GST-NRN 643/19 und
Baufläche .1455,
in 2620 Neunkirchen, Wagnergasse 1,
Identadresse: Pernerstorferstraße 31**



Bewertungstichtag: 06.03.2024
Umfang des Gutachtens: 46 Seiten + Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS:

DECKBLATT:	1
INHALTSVERZEICHNIS:	2
1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftraggeber(in):	3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens:	3
1.3. Betreibende Parteien:	3
1.4. Verpflichtete Partei:	4
1.5. Preisbasis:	4
1.6. Wertermittlungstichtag:	4
1.7. Teilnehmer:	4
1.8. Aussagen der Teilnehmer:	4
1.9. Grundlagen und Unterlagen:	4
1.10. Allgemeine Vorbemerkungen:	5
1.11. Anmerkungen:	8
2. BEFUND:	9
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse:	9
2.2. Rechte und Lasten:	14
2.3. Grundstück und Infrastruktur:	15
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen:	20
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand:	25
2.6. Kenngrößen und Daten:	27
2.7. Energieausweis:	27
2.8. Zubehör:	27
3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:	28
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:	28
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden:	34
3.3. Der Sachwert:	35
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:	45
4.1. Verkehrswert der Liegenschaft:	45
4.2. Wert des Zubehörs:	45
5. ZUSAMMENFASSUNG:	46

Anlagen im Anhang

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen
AZ: 9 E 15/23y
Beitritt: 9 E 33/23w

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 30.10.2023 ist die Schätzung der Liegenschaft KG 23321 Neunkirchen, EZ 1415, GST-NRN 643/19 und Baufläche .1455 in 2620 Neunkirchen, Wagnergasse 1, angeordnet.

1.3. Betreibende Parteien

Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl AG
Untere Hauptstraße 7
7100 Neusiedl am See

vertreten durch:

Mag. Thomas Preisinger
Mariahilfer Straße 76/2/23
1070 Wien

und

Immobilien Scout Österreich GmbH
Opernring 5
1010 Wien

vertreten durch:

Dax Wutzlhofer und Partner, Rechtsanwälte GmbH
Ruster Straße 75/3
7000 Eisenstadt

1.4. Verpflichtete Partei

QUPI Immobilieninvestor e.U.
Parkring12A/8/7/13E
1010 Wien

Herr Gazmen Qupi
Zellergasse 51
2603 Felixdorf

1.5. Preisbasis

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von Immobilien dieser Art üblich, **inklusive** Umsatzsteuer.

1.6. Wertermittlungstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung: 06.03.2024.
Der Zugang zur Liegenschaft wurde durch einen Aufsperrdienst ermöglicht.

1.7. Teilnehmer

Herr Rainer Hampölz, Gerichtsvollzieher im Auftrag des BG Neunkirchen
Herr Mag. Thomas Preisinger, RA, Vertreter der betreib. Partei SPK Hainburg-Bruck-Neusiedl
Herr DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger
Frau Yvonne Ungersbäck M.A., Hilfskraft SV

1.8. Aussagen der Teilnehmer

Vorhandene mündliche Auskünfte werden an der betreffenden Stelle im Befund angeführt.

1.9. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Verdachtsflächenkatasters
- Dokumente aus dem Bauakt und Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauakts
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“

- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2022): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.
- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.
- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1. Auflage: Linde international.
- WKO-Immobilienpreisspiegel

1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

Abkürzungen: SV ... Sachverständiger; gSV ... gefertigter Sachverständiger,
i.M. ... im Mittel, NFL ... Nutzfläche, BGF ... Bruttogrundfläche

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten die geschlechtsspezifische Differenzierung wie z.B. Auftraggeber/ Auftraggeberin nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.

Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B1802 festgestellt.

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

Falls nicht anders ausgeführt, erfolgt die Bewertung der bebauten Liegenschaft unter der Annahme eines tragfähigen Untergrundes bzw. einer vorhandenen fachgerecht ausgeführten Fundierung.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass andere Umstände vorliegen, so wäre eine Neubewertung (Nachbewertung) mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen gSV auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare bzw. zugängliche Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf der Annahme einer üblichen Ausführung.

Sämtliche Angaben bezüglich verwendeter Materialien werden allenfalls – falls vorhanden – aus den vorhandenen Plänen bzw. den Baubeschreibungen entnommen. Die verwendeten Materialien der sichtbaren Bauteile werden allenfalls in der Baubeschreibung angeführt.

Die Maße wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Naturmaße werden allenfalls nur dann durchgeführt, falls augenscheinlich andere Abmessungen und Geometrien als in den vorliegenden Plänen vorhanden sind. Einzelne Abweichungen von Raumaufteilungen udgl. werden allenfalls in der Beschreibung dargestellt.

Außerdem wird festgehalten, dass das vorliegende Gutachten kein statisches Gutachten ersetzt. Bei Vorliegen von angeführten Unebenheiten, Rissen udgl. kann allenfalls ein separates statisches Gutachten erforderlich sein. Speziell bei Hanglagen und bei am Hang liegenden Objekten ist der allfällige Käufer aufgefordert, weiterführende, vor allem geologische und statische Gutachten separat einzuholen.

Die Funktionstauglichkeit der technischen Einbauten wie Geräte, Elektroinstallation, Kücheninstallation, sanitäre Einrichtungen, Fenster udgl. wurde aus gutachtensökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind.

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.

Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

Oben angeführte Untersuchungen werden wie üblich aus gutachtensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Haftungen aus diesem Titel werden vom Sachverständigen abgelehnt.

Somit wird festgehalten, dass es bei einer allfälligen Veräußerung oder Teilveräußerung dem Erwerber obliegt, die entsprechende bautechnische Prüfung der Bauteile und Ausmaße sowie Funktionsprüfungen vorzunehmen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für allenfalls vorhandene Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

1.11. Anmerkungen

Dieses Gutachten gründet sich auf die im Befundteil vorliegenden Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Befundvoraussetzungen ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es handelt sich bei Bewertungen um Schätzungen und nicht um exakte mathematische Berechnungen.

Weiters weise ich darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

Umsatzsteuer:

Ab Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 sind umsatzsteuerliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen in Kraft, die folgenden Hinweis erforderlich machen:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte die Immobilie ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Diverse Anlagen im Anhang

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 1415



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23321 Neunkirchen EINLAGEZAHL 1415
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

Letzte TZ 630/2024
Plombe 1067/2024
Plombe 1226/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
643/19 Gärten(10) 129
.1455 GST-Fläche 386
Bauf.(10) 138
Bauf.(20) 248 Pernerstorferstraße 31
Wagnergasse 1
GESAMTFLÄCHE 515

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Gazmen Qupl

GEB: 1980-03-14 ADR: Heuweg 20, Steinabrückl 2751

a 1383/2021 Kaufvertrag 2020-07-06, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-03-09
Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 1383/2021 Pfandurkunde 2020-07-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
(FN 67255f)

c 689/2023 Klage wg EUR 70.000,-- s.A.
(19 Cg 5/23s - HG Wien)

4 a 3333/2022 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 6727/2022)

Pfandurkunde 2022-06-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Region Deutschkreutz-Horitschon eGen
(FN 124705s)

b 3333/2022 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 6727/2022)

Simultan haftende Liegenschaften
EZ 449 KG 04302 Berndorf I C-LNR 10
EZ 12 KG 04303 Berndorf II C-LNR 18
EZ 383 KG 23408 Felixdorf C-LNR 10
EZ 214 KG 23109 Gloggnitz C-LNR 18
EZ 305 KG 23109 Gloggnitz C-LNR 14
EZ 4060 KG 04016 Kottlingbrunn C-LNR 4
EZ 232 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 7
EZ 32 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 48
EZ 1123 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 20

- EZ 2412 KG 04025 Rauhenstein C-LNR 5
EZ 72 KG 04031 Sooß C-LNR 9
EZ 605 KG 23144 Stuppach C-LNR 14
EZ 51 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 14
EZ 280 KG 04113 Unterwaltersdorf C-LNR 17
EZ 719 KG 04035 Vöslau C-LNR 6
EZ 934 KG 04035 Vöslau C-LNR 14
EZ 2031 KG 04035 Vöslau C-LNR 12
EZ 139 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 9
EZ 1154 KG 04106 Pottendorf C-LNR 11
EZ 1415 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 4
EZ 845 KG 04009 Großau C-LNR 2
EZ 2 KG 04311 Grillenberg C-LNR 9
- 6 a 6267/2022 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 11189/2022)
Versäumungsurteil 2022-09-27
PFANDRECHT vollstr EUR 20.000,--
8,58 % Z ab 28.07.2021, Kosten EUR 4.217,58
samt 4 % Z seit 27.09.2022
Kosten EUR 1.455,26 für
WhiteBrick GmbH (FN 508196y)
(8 E 3625/22g)
- b 6267/2022 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 11189/2022)
Simultan haftende Liegenschaften EZ 212 196 KG 72164
Sallach, EZ 1154 KG 04106 Pottendorf, EZ 32 139 232 1123
1415 KG 23321 Neunkirchen, EZ 383 KG 23408 Felixdorf, EZ
2405 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge, EZ 12 04303
Berndorf II, EZ 605 KG 23144 Stuppach, EZ 845 KG 04009
Großau, EZ 4060 KG 04016 Kottlingbrunn, EZ 2412 KG 04025
Rauhenstein, EZ 72 KG 04031 Sooß, EZ 51 KG 04034
Tribuswinkel, EZ 719 934 2031 2169 KG 04035 Vöslau, EZ 280
KG 04113 Unterwaltersdorf, EZ 449 KG 04302 Berndorf I, EZ 2
KG 04311 Grillenberg, EZ 214 305 1188 KG 23109 Gloggnitz,
EZ 405 KG 23111 Grafenbach
- 10 a 2160/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 4324/2023)
Zahlungsbefehl 2023-03-09
PFANDRECHT vollstr EUR 29.929,38
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-05-15 für
LBG Burgenland Steuerberatung GmbH (FN 359774f)
(17 E 622/23d)
- b 2160/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 4324/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2169 KG 04035 Vöslau C-LNR 71
EZ 1154 KG 04106 Pottendorf C-LNR 17
EZ 845 KG 04009 Großau C-LNR 9
EZ 2 KG 04311 Grillenberg C-LNR 14
EZ 139 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 16
EZ 1415 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 10
EZ 405 KG 23111 Grafenbach C-LNR 40
EZ 196 KG 72164 Sallach C-LNR 8
EZ 212 KG 72164 Sallach C-LNR 10
EZ 2405 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge C-LNR 28
- 11 a 3224/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- zzgl 1,55 % Z p.a.
aus EUR 70.000 seit 2023-01-13, zzgl 4,75 % Z p.a. aus EUR
70.000,-- seit 2023-01-13, zzgl Kosten des Titelverfahrens
EUR 3.596,36 samt 4 % Z p.a. seit 2023-02-07, Antragskosten
EUR 1.564,22
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
(9 E 15/23y)

- 12 a 3435/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 6426/2023)
Zahlungsbefehl 2022-11-15
PFANDRECHT vollstr EUR 30.423,63
darin enthaltene Nebenforderung EUR 3,63
12 % Z aus EUR 30.420,-- ab 2021-12-21,
Kosten EUR 2.471,16 samt 4 % Z seit 2022-11-15,
Antragskosten EUR 1.278,06 für S-Real
Realitätenvermittlung- und verwaltungs GmbH
(17 E 1047/23d)
- b 3435/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 6426/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1154 KG 04106 Pottendorf C-LNR 18
EZ 139 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 17
EZ 2405 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge C-LNR 30
EZ 845 KG 04009 Großau C-LNR 10
EZ 2169 KG 04035 Vöslau C-LNR 73
EZ 2 KG 04311 Grillenberg C-LNR 15
EZ 405 KG 23111 Grafenbach C-LNR 42
EZ 1415 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 12
- 13 a 3896/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 63.410,25,-- zzgl 8,58 % Z
aus EUR 1.090,77 seit 2022-09-09 bis 2022-12-31, 11,08 % Z
aus EUR 1.090,77 seit 2023-01-01 bis 2023-06-30, 12,02 % Z
aus EUR 1.090,77 seit 2023-07-01 bis 2023-08-16, 8,58 % Z
aus EUR 1.606,52 seit 2022-09-16 bis 2022-12-31, 11,08 % Z
aus EUR 1.606,52 seit 2023-01-01 bis 2023-06-30, 12,02 % Z
aus EUR 1.606,52 seit 2023-07-01 bis 2023-08-16, 8,58 % Z
aus EUR 1.641,29 seit 2022-10-16 bis 2022-12-31, 11,08 % Z
aus EUR 1.641,29 seit 2023-01-01 bis 2023-06-30, 12,02 % Z
aus EUR 1.641,29 seit 2023-07-01 bis 2023-08-16, 11,08 % Z
aus EUR 56.666,67 seit 2023-01-01 bis 2023-06-30, 12,02 % Z
aus EUR 56.666,67 seit 2023-07-01 bis 2023-08-16, 11,08 % Z
aus EUR 2.405,-- seit 2023-04-20 bis 2023-06-30, 12,02 % Z
aus EUR 2.405,-- seit 2023-07-01 bis 2023-08-16, Zinstaffel
endet mit 2023-08-16, Zusätzlich wird der betreibenden
Partei die gegenständliche Exekution auch zur
Hereinbringung der Zinsen iHv 9,2 % über dem jeweiligen
Basiszinsatz pro Jahr aus EUR 63.410,25 seit 2023-08-17
bewilligt; zzgl Kosten des Titelverfahrens von EUR 4.250,12
samt 4 % Z p.a. seit 2023-06-16, Kosten des Antrages EUR
1.626,02
für abcfinance GmbH, FN 413125m
(9 E 26/23s beigetreten zu 9 E 15/23y)
- 14 a 3997/2023 Urkunde 2023-08-25
PFANDRECHT vollstr EUR 449,315,28
Antragskosten EUR 8.176,15
für Republik Österreich vertr durch Finanzprokurator, diese
vertr durch Finanzamt Österreich, DS 29
(24 E 3119/23d)
- b 3997/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1415 KG 23321 Neunkirchen CLNR 14
EZ 405 KG 23111 Grafenbach CLNR 44
EZ 139 KG 23321 Neunkirchen CLNR 19
EZ 2 KG 04311 Grillenberg CLNR 17
EZ 2169 KG 04035 Vöslau CLNR 75
EZ 845 KG 04009 Großau CLNR 12
EZ 1154 KG 04106 Pottendorf CLNR 20
EZ 2405 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge CLNR 32
EZ 212 KG 72164 Sallach CLNR 12

- EZ 196 KG 72164 Sallach CLNR 10
- 15 a 4234/2023 Urkunde 2023-09-12
PFANDRECHT vollstr EUR 616,93
Antragskosten EUR 89,50
für Stadtgemeinde Neunkirchen
(24 E 3264/23b)
- 16 a 5038/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.527,62 samt 11,08 % Z aus
EUR 3.342,82 ab 2023-01-13 bis 2023-06-30 , Vertragsdatum
2019-08-01, 12,58 % Z aus EUR 3.342,82 ab 2023-07-01 bis
Basiszinsatz, Vertragsdatum 2019-08-01, Kosten des
Titelverfahrens EUR 429,68 samt 4 % Z seit 2023-09-12,
Kosten des Ansuchens EUR 416,47
für Immobilien Scout Österreich GmbH, FN 416454h
(9 E 15/23y - Beitritt: 9 E 33/23w)
- 17 a 5109/2023 Urkunde 2023-10-06
PFANDRECHT vollstr EUR 664,46
Antragskosten EUR 89,50
für Stadtgemeinde Neunkirchen
(24 E 3893/23b)
- 19 a 5249/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000 samt 4 % Z aus EUR
45.360,-- seit 2022-09-01, 4 % Z aus EUR 24.640,-- seit
2023-08-02, Kosten EUR 2.792,72 samt 4 % Z seit 2023-09-14,
Kosten des Ansuchens EUR 1.680,22
für Dr Bernhard Hofmann, geb 1968-03-05
(9 E 34/23t, siehe 9 E 35/23i, Beitritt zu 9 E 15/23i)
- 20 a 5459/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 10075/2023)
Urteil 2023-09-21, Beschluss 2024-01-16, Urteil 2023-09-21
PFANDRECHT vollstr EUR 61.144,59
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-02-22 für
RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG GES.M.B.H (FN 090559a)
(21 E 160/23t)
- b 5459/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 10075/2023)
Abweisung Kostenmehrbegehren
- c 5459/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 10075/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1154 KG 04106 Pottendorf
EZ 139 KG 23321 Neunkirchen
EZ 2405 KG 05012 Mannersdorf
EZ 845 KG 04009 Großau
EZ 2169 KG 04035 Vöslau
EZ 2 KG 04311 Grillenberg
EZ 405 KG 23111 Grafenbach
EZ 1415 KG 23221 Neunkirchen
- 21 a 5557/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 10275/2023)
Zahlungsbefehl 2023-10-05
PFANDRECHT vollstr EUR 18.988,84
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-12-19 für
Pitzal/Cerny/Partner RECHTSANWÄLTE OG (FN 140094x)
(21 E 180/23h)
- b 5557/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 10275/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2169 KG 04035 Vöslau C-LNR 79
EZ 405 KG 23111 Grafenbach C-LNR 48
EZ 2 KG 04311 Grillenberg C-LNR 22
EZ 1154 KG 04106 Pottendorf C-LNR 25
EZ 1415 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 21
EZ 139 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 25

EZ 2405 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge C-LNR 36
EZ 845 KG 04009 Großau C-LNR 17
22 a 630/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 1030/2024)
Versäumungsurteil 2023-12-11
PFANDRECHT vollstr EUR 70.000,--
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-02-06 für
Dr. Martin LEITNER geb 1965-01-13 (21 E 82/24y)
b 630/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 1030/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1154 KG 04106 Pottendorf
EZ 139 KG 23321 Neunkirchen
EZ 2405 KG 05012 Mannersdorf a. Leithagebirge
EZ 845 KG 04009 Großau
EZ 2169 KG 04035 Vöslau
EZ 2 KG 04311 Grillenberg
EZ 405 KG 23111 Grafenbach
EZ 1415 KG 23321 Neunkirchen

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist unter der lfd. Nr. 2 mit einem Anteil von 1/1, Herr Gazmen Qupi, geb. 1980-03-14, Heuweg 20, 2751 Steinabrückl, eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuelle Adressen nicht mit den Adressen im Grundbuch übereinstimmen müssen.

Die Grundstücke sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch kann die im Grundbuch angeführte Fläche von der tatsächlich vorhandenen Fläche abweichen. Aus gutachtensökonomischen Gründen wird von der Fläche im Grundbuch als Grundlage für das gegenständliche Gutachten ausgegangen.

Die Grundstücke sind im sogenannten Grundsteuerkataster eingetragen. Der Grundsteuerkataster ist katastralgemeindeweise angelegt und dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften und enthält die Benützungsarten, die Flächenausmaße und sonstige Angaben zur leichten Kenntlichmachung der Grundstücke.

2.2. Rechte und Lasten

2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Die Eintragungen im C-Blatt (Lastenblatt) sind nicht bewertungsrelevant.
Die Bewertung erfolgt daher lastenfrei.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Auf Nachfrage wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Neunkirchen sind zum Stichtag 31.12.2023 Hausbesitzabgaben in der Höhe von in Summe 2.087,90€ offen. Im Anhang dieses Gutachtens werden die diesbezüglichen Dokumente beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine spätere Begleichung oder auch Erhöhung der offenen Abgaben möglich ist und sich dadurch nach dem Stichtag noch die Höhe der offenen Beträge ändern kann.

Daher wird einem präsumtiven Käufer dringend geraten, bezüglich der zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlich anfallenden Höhe der offenen Forderungen vor dem Erwerb separate Erkundigungen einzuholen.

2.3. Grundstück und Infrastruktur

2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Makrolage:

Neunkirchen ist die Bezirkshauptstadt für den Bezirk Neunkirchen mit ca. 12.800 Einwohnern und liegt im Südosten Niederösterreichs im Industrieviertel.

Als Bezirkshauptstadt verfügt Neunkirchen über alle wichtigen Ämter und Behörden, über ein Krankenhaus, Rettungsdienst, Feuerwehr, Ärzte, Apotheken und über genügend Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten, sowie über eine große Anzahl von Gewerbebetrieben. Somit sind alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie auch kulturelle Einrichtungen ausreichend vorhanden. Kindergärten und Schulen sind in einer großen Anzahl vorhanden.

Generell ist Neunkirchen verkehrsmäßig für den Straßenverkehr durch die S6 Semmering Schnellstraße, durch die A2 Süd Autobahn sowie durch die Wiener Neustädter Straße B17 und die Landesstraße L137 Blätterstraße sehr gut erschlossen.

Der Busbahnhof befindet sich direkt im Zentrum am Minoritenplatz, von dort fahren alle Buslinien die Orte des Bezirkes ab. Neunkirchen ist mit dem Bahnhof Neunkirchen durch die Südbahn auch mit dem Zug einfach zu erreichen.

Die **großräumige Lage** ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Mikrolage:

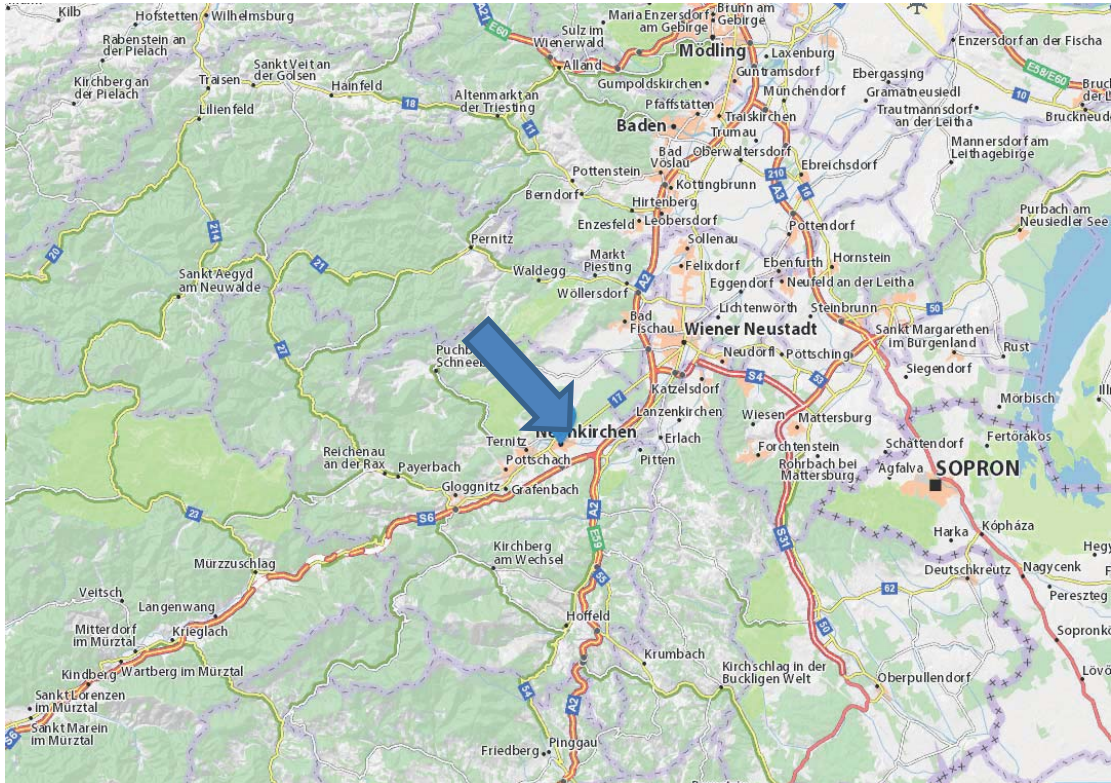
Die Liegenschaft EZ 1415 befindet sich in 2620 Neunkirchen in der Wagner Gasse 1 in einer typischen Wohngegend ca. 1,5km vom Hauptplatz Neunkirchen entfernt.

In der Nähe der Liegenschaft ist ein Spar, ein Kindergarten und eine Schule (Steinfeldschule) vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, sind in der maximalen Entfernung von 1 km erreichbar. Ärztliche Versorgung, Apotheken und auch Schulen sind in Neunkirchen ausreichend, vor allem im Zentrum, vorhanden.

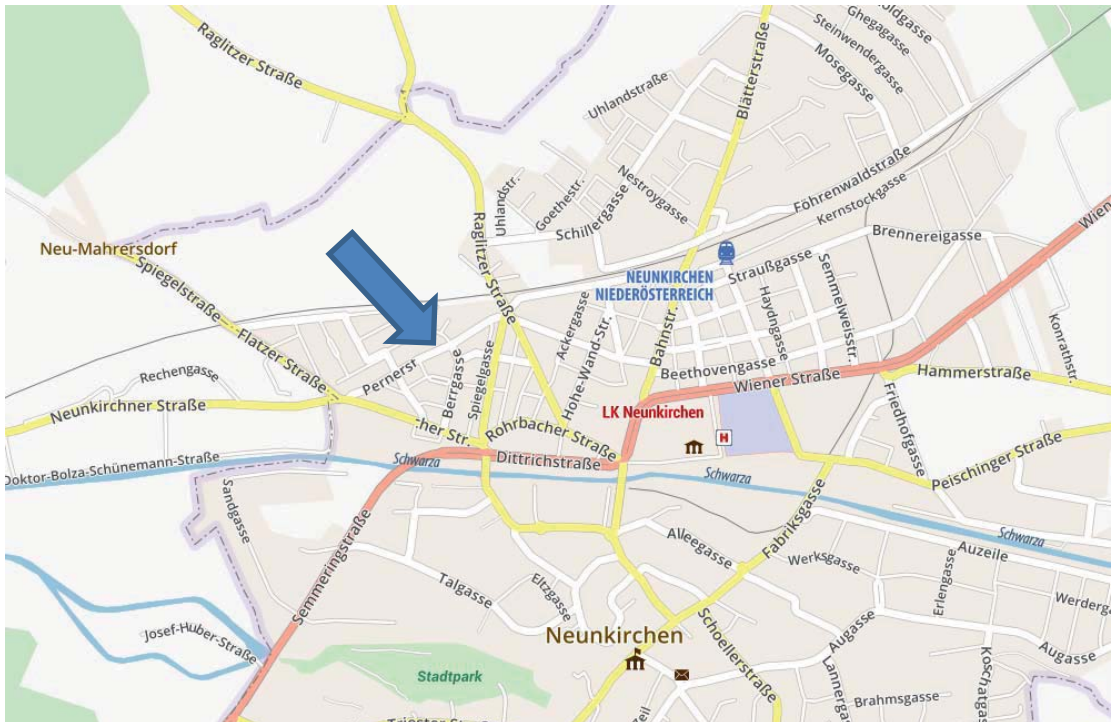
Die Anschlussstelle an die S6 ist ca. 4,5 km entfernt. Busverbindungen sind ausreichend vorhanden, der Bahnhof ist ca. 1,2km entfernt; Neunkirchen ist durch die Südbahn mit dem Zug einfach zu erreichen. Die Fahrtzeit nach Wien beträgt etwa ca. 45 bis 50 Minuten.

Die **Lage im Ort** ist entsprechend der Widmung bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Lage im Großraum, genordet



Mikrostandort, genordet



Auszug aus dem NÖ-Atlas, genordet



2.3.2. Maße, Form, Topographie

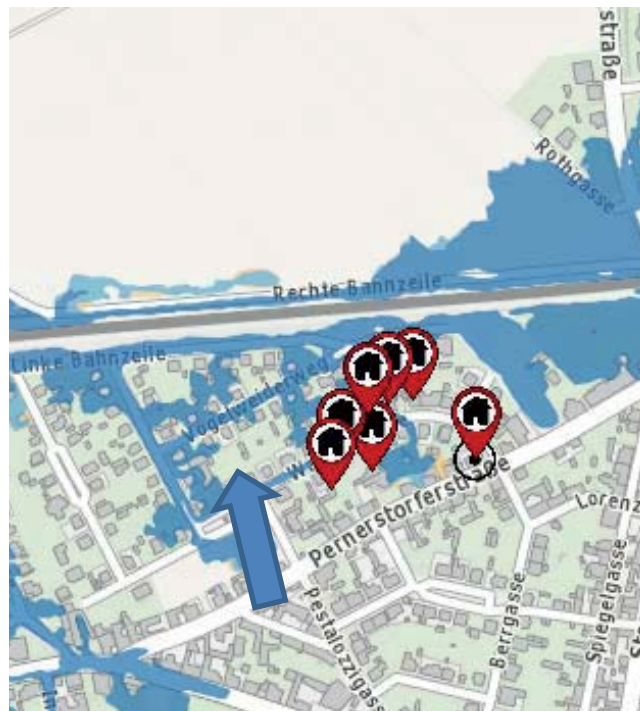
Die Liegenschaft ist polygonal und grenzt im Westen an und im Nordwesten an Wohngebäude an. Das Gesamtgrundstück ist eben. Lt. GB-Auszug beträgt die Gesamtfläche 515m².

2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist wie folgt angeschlossen:

- Öffentliches Stromnetz des EVU-Energieversorgungsunternehmens.
- Öffentliche Wasserversorgung.
- Anschluss an den öffentlichen Kanal.
- Anschluss an das öffentliche Gasnetz.

2.3.5. Abfrage HORA



- Legende Infos
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
 - Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
 - Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
 - Gewässerzuständigkeit
 - Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Hochwasser: Lt. Abfrage per Internet im HORA (www.hora.gv.at) liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone für Hochwasser.

Im NÖ-Atlas ist für diesen Bereich ebenso keine Gefährdung verzeichnet.

2.3.6. Kontaminierung

Auf den zu bewertenden Liegenschaften sind keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminierungen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Darüber hinaus wurden die Grundstücke hinsichtlich einer eventuellen Eintragung beim Bundesumweltamt per Internet (www.umweltbundesamt.at) abgefragt.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 643/19 in Neunkirchen (23321) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück .1455 in Neunkirchen (23321) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Zum Zeitpunkt der Abfrage war weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas eine Eintragung gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein massives Gebäude mit einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.

Das Gebäude ist unterkellert.

Der Zugang bzw. die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt direkt von der Wagner Gasse über die an der rechten (östlichen) Grundgrenze befindliche Einfahrt. Das Gebäude ist auch über die vordere (südlichen) Grundgrenze über einen Zugang (Notausgang) erreichbar.

Im Innenhof ist an der hinteren Grundgrenze ein kleines Nebengebäude vorhanden.

Im Keller sind diverse Kellerräume, eine Küche und diverse einfache Aufenthaltsräume vorhanden. Ebenso gibt es ein Bad und ein separates WC.

Vom Hauptstiegenhaus aus sind zwei Obergeschoße erreichbar. Das Dachgeschoß ist ebenfalls ausgebaut.

Der Außenbereich ist großflächig mittels Betonpflastersteinen befestigt. Hinter dem befestigten Bereich sowie vor und neben dem Gebäude sind kleine Rasenflächen vorhanden.

2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Kurzbeschreibung des Bauaktes:

1949 wurde der Baugenehmigungsbescheid erteilt (Errichtung einer Anstreicherwerkstätte, Magazin, Sanitär, Wachküche, Malerkeller, Zimmer, Küche, etc.).

Die nachträgliche Genehmigung zur Errichtung einer Auto-Spritzlackiererei wurde im Jahr 1955 erteilt. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1964 erteilt.

1983 wurde ein Verkaufsraum in einen Lacklagerraum umgewidmet.

1989 Baubewilligung Umbau und Einbau von zwei Gas-Kombithermen.

Im Jahr 1990 wurden die zwei Gas-Heizthermen benützungsbewilligt.

Die baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des alten Lagerschuppens, Errichtung eines neuen Lagerraumes und Ausbau des Dachgeschoßes erfolgte im Jahr 1991.

Die Benützungsbewilligung für den Dachgeschoßausbau und das Nebengebäude wurde 1997 erteilt.

2018 wurde die Gemeinde über eine Widmungsänderung informiert (Wohnung im 1. Stock wurde zu einer Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder umgebaut).

Falls nicht anders angeführt, wird für die Bewertung unterstellt, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden sind.

2.4.3. Kurzbeschreibung des Gebäudes

Das Gebäude wurde vor ca. 74 Jahren in der damals üblichen massiven Bauweise errichtet. Das Gebäude ist unterkellert. Ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß sind vorhanden. Ursprünglich war der Dachboden nicht ausgebaut. Dies erfolgte im Jahr 1997. Teilweise wurde im Dachgeschoß ein neuer Laminatboden verlegt.

Derzeit wird das Gebäude nicht genutzt und ist dem Augenschein nach leerstehend.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Nordseite aus. Das Gebäude ist ebenso über die Südseite zugänglich.

Direkt an der westlichen Grundstücksgrenze wurde hinter dem Gebäude ein einfaches, massives Nebengebäude errichtet. Dieses kleine Nebengebäude wird zu Abstellzwecken genutzt. Das Gebäude ist mit einem Wellblechdach und einer einfachen Hängerinne

ausgeführt. Hinter dem Nebengebäude ist ein mittels Waschbetonplatten befestigter Bereich vorhanden, welcher durch Sichtschutzfelder abgetrennt ist.

Die hintere **Einfriedung des Grundstückes** besteht aus Sichtschutzfeldern aus Holz und aus einem Maschendrahtzaun an der linken/ westlichen Grundgrenze und aus einem Metallzaun auf Betonsockel an der vorderen/ südlichen und rechten/ östlichen Grundgrenze. Teilweise sind einzelne Sträucher und Bäume vorhanden. Teilweise sind auch kleine Rasenflächen vorhanden. Ansonsten ist der Bereich hinter dem Gebäude mit Betonpflastersteinen befestigt. Generell befinden sich die Außenanlagen in einem gepflegten Zustand.

Beschreibung Kellergeschoß und Erdgeschoß:

Das Gebäude ist von der Rückseite des Gebäudes her über den befestigten Bereich eben zugänglich. Der Eingangsbereich ist überdacht. Der Keller ist direkt vom Eingangsbereich rechterhand über eine Türe mit nachfolgender Stiege zugänglich und besteht aus einfachen Aufenthaltsräumen und diversen Abstellräumen.

Der Vorraum des Erdgeschoßes erschließt sämtliche Räumlichkeiten und besteht aus dem Eingangsbereich (Vorraum), Werkraum, Vereinsaal, Garderobe und WC-Anlagen. Der Werkraum ist über eine Schiebewand vom Vereinsaal getrennt und kann bei Bedarf geöffnet werden.

Beschreibung Obergeschoß und Dachgeschoß (ausgebauter Dachboden):

Das Obergeschoß verfügt über eine Garderobe und eine Küche sowie zwei Tagesraumzimmer. Vom großen Tageszimmer aus ist der Balkon erreichbar. Weiters sind das Büro, ein Bad mit WC und ein separates WC in diesem Geschoß angeordnet.

Vom Obergeschoß aus ist über eine Treppe mit Zwischenpodest das Dachgeschoß erschlossen. Vom Austritt aus sind alle restlichen Räume erreichbar. Rechts das Bad mit WC und ein Zimmer, geradeaus ein weiteres Zimmer. Linkerhand ein Zimmer mit internem Bad. Von dort ist auch ein kleiner Abstellraum unter dem Dach erreichbar.

Beschreibung der Bauweise und Ausstattung:

- Nutzung:** Ehemals Vereinshaus, eigengenutzt. Derzeit leerstehend.
Die einfachen Zimmer im Dachboden haben augenscheinlich zu Wohnzwecken gedient. Die Zimmer weisen starke Dachschrägen und lediglich Dachflächenfenster über Augenhöhe auf.
Im Keller befinden sich übliche Kellerräume, welche auch teilweise zu Lagerzwecken genutzt werden und einfache Aufenthaltsräume.
- Bauweise und Dach:** Freistehend, in massiver Bauweise. Das Dach stammt aus der Zeit der Errichtung.
Walmdach; das Dach wurde mittels Strangfalzziegeln gedeckt. Die Spenglerarbeiten wurden aus verzinkten und braun beschichteten Blechen hergestellt.
- Fassade:** Konventionell ausgeführt. Lt. den vorliegenden Plänen nicht wärmegeklämmt; wurde jedoch lt. Auskunft mit etwa 10cm dicken Styroporplatten isoliert.
- Fenster:** Bei den Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Kunststofffenster. Es sind teilweise innenliegende Jalousien vorhanden.
Im Dachgeschoß sind in den Dachschrägen Dachflächenfenster aus Holz eingebaut.
- Haustor/Eingangstor:** Notausgang: einflügelige Kunststofftüre
Eingangstor: einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz
- Innentüren:** Überwiegend Vollbautürblätter mit Holzfurnieroberfläche und Umfassungszargen aus Holz.
Im Dachgeschoß Metallzargen.
- Böden:** Die Bodenflächen sind unterschiedlich ausgeführt.
Die Sanitärbereiche sind wie üblich gefliest; ebenso die Küche und die Garderobe im Obergeschoß.
Die Räume (Vereinsaal, Tagesbetreuung usw.) sind mit einem Laminatboden ausgeführt. Die Zimmer im Dachgeschoß sind überwiegend mit einem Teppichboden ausgestattet. Teilweise wurde ein Laminatboden verlegt.
- Der Stiegenaufgang vom Erdgeschoß bis in das Dachgeschoß ist zur Gänze gefliest.

Im Keller sind die einfachen Aufenthaltsräume mit einem PVC Boden und die restlichen Räume auch mit PVC-Boden oder als Estrich mit einem Betonschutzanstrich ausgeführt.

**Wand- und
Deckenflächen:**

Die Wände und Decken sind grundsätzlich gemalt. Die Wände sind teilweise zur Gänze oder halbhoch mittels Holz verkleidet. Auch die Decken sind teilweise verkleidet. Die Wände in den Sanitärräumen sind überwiegend gefliest. Im Dachgeschoß sind Dachschrägen vorhanden.

Sanitär:

Die Sanitäreanlagen sind standardmäßig und einfach ausgestattet.

Elektroinstallation:

Im Keller sind die Installationen teilweise auf Putz geführt. Im Vereinssaal ist ein Klimagerät vorhanden.

Heizung:

Die Heizung erfolgt über Thermen. Die Warmwasserbereitung erfolgt augenscheinlich elektrisch. Im Detail waren an Ort und Stelle die Zusammenhänge, wie die Aufteilung in den Geschoßen ist, nicht erkennbar.

Möblierung:

Üblicherweise werden nur fix mit dem Bauwerk verbundene Möblierungen wie z.B. Einbauküchen udgl. geschätzt. Dies wird als Zubehör bezeichnet. Gegenständlich weisen die Küchen aufgrund des Alters keinen Zeitwert mehr auf.
Die Elektro- und Sanitärinstallation ist im Gebäudewert inkludiert.

2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

Baufortschritt – noch fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter Reparaturaufwand

Baufortschritt:

Das Gebäude ist fertiggestellt.

Bauzustand:

Grundsätzlich sind das Gebäude und auch die Außenanlagen sehr gepflegt und weisen einige Instandhaltungsrückstände auf:

- Im Keller sind die Wände teilweise im unteren Bereich sichtbar durchfeuchtet. Der Putz blättert hier teilweise ab. Die restlichen Wandflächen im Keller weisen, wenn überhaupt, nur minimale Feuchtestellen auf. Bei den Fensterleibungen im Keller sind teilweise Verfärbungen (vermutlich Schimmel) erkennbar.
- Der Außenputz der Fassade weist teilweise Verfärbungen auf.
- Der Außenputz des Nebengebäudes weist teilweise Abblätterungen auf.
- Die horizontale Abdichtung zwischen KG und EG ist sichtbar.
- Im Dachgeschoß sind an der Decke teilweise Verfärbungen sichtbar (vermutlich durch Wassereintritt).
- Die Fensterrahmen im Dachgeschoß sind ebenso teilweise verfärbt. Es sind trockene, ehemalige Feuchtflecken an den Leibungen erkennbar.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Stiegenaufgang direkt beim Austritt in das Dachgeschoß nicht die erforderliche Mindestdurchgangslichte aufweist! Inwieweit sich hier eine bauliche Änderung durchführen lässt, müsste im Einzelfall je nach Nutzung technisch sowie mit der Baubehörde abgeklärt werden.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Die Besichtigung bzw. Einsehbarkeit einzelner Teile war durch Möblierung udgl. teilweise verstellt.

Die Beschreibung der fehlenden Arbeiten bzw. Mängel ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus.

Im Gutachten wird für Mängel bzw. Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand und für noch fehlende Arbeiten allenfalls ein entsprechender Abzug eingepreist.

Beispielhafte Bilddokumentation für Mängel, Schäden und rückgestauten Reparaturaufwand (restliche Bilddokumentation siehe lt. Anlage):



Bild 1: Feuchte Wände Keller



Bild 2: Verfärbungen Außenputz



Bild 3: Sockel Nebengeb. Ablätterungen

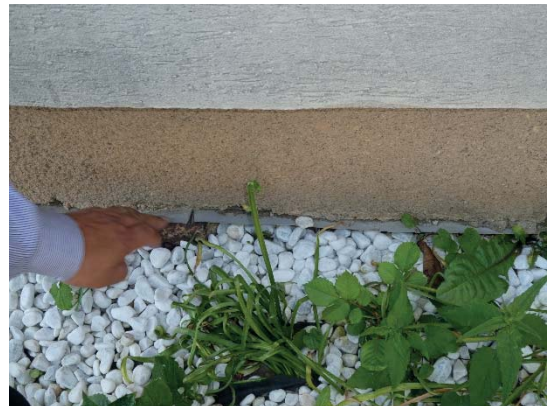


Bild 4 : Horizontale Abdichtung zwischen KG
und EG



Bild 5: Verfärbungen Fensterrahmen



Bild 6: Verfärbungen Fensterrahmen

2.6. Kenngrößen und Daten

Grundstücke:

Das Grundstück weist lt. GB-Auszug eine Fläche von **515m²** auf.

Flächenaufstellung:

Die Nutzfläche und die Fläche des Nebengebäudes wird dem Einreichplan über dem Umbau des Vereinshauses aus dem Jahr 1989 entnommen. Es bestehen lediglich geringfügige Abweichungen gegenüber dem Plan.

Die Nutzfläche des Dachgeschoßes wird dem Einreichplan zur Errichtung eines Lagerraumes und Ausbau des Dachgeschoßes des Vereinshauses aus dem Jahr 1990 entnommen. Auch hier bestehen lediglich geringfügige Abweichungen gegenüber dem Plan.

Über den Keller gibt es keinen bemaßten Plan. Da die Raumaufteilung jedoch annähernd gleich dem Erdgeschoß ist und der Unterschied zum Erdgeschoß in einem geringen Ausmaß besteht, werden die ermittelten m² für das Erdgeschoß auch für das Kellergeschoß herangezogen.

ERDGESCHOSS		OBERGESCHOSS		DACHGESCHOSS	
Raumbezeichnung lt. Plan	m ²	Raumbezeichnung lt. Plan	m ²	Raumbezeichnung lt. Plan	m ²
Vorraum/Stiegenhaus*)	ca. 6,40	Vorraum	12,00	Vorraum*)	ca. 5,00
Werkraum	21,10	Garderobe	4,68	Zimmer	11,10
Vereinssaal*)	61,38	Küche	12,36	Zimmer	16,50
Vorraum	3,34	Tagesbetreuung	21,60	Bad/ WC	4,50
Garderobe	8,40	Tagesbetreuung	18,00	WC	1,80
WC-D	4,50	Tagesbetreuung	21,60	Zimmer	27,60
WC-H	3,90	Büro	9,38	Bad/ WC	3,60
Summe EG	109,02	Bad	4,75	Summe DG	70,10
		WC	2,64		
		Summe OG	107,01		
		Balkon	ca. 4,80 *)		

*) vom gSV aus dem Plan berechnet

2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor und ist für die Bewertung auch nicht erforderlich.

2.8. Zubehör

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Ziel dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der gegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungstichtag.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Acht zu lassen.

Bewertungsmethoden:

Für die Bewertung sind gemäß § 3 LBG Bewertungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes stehen gemäß § 3 LBG

- ❖ das Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG
- ❖ das Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG und
- ❖ das Sachwertverfahren lt. § 6 LBG
zur Verfügung.

Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN

- ❖ das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) und
- ❖ das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2)
zur Verfügung.

Erläuterung der Verfahren:

Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berücksichtigt werden.

Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalisierung.

Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung

- des Bodenwertes,
- des Bauwertes und
- des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls
- des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Nach „klassischer“ Auffassung – die auch in der ÖNORM B 1802 (5.4) zum Ausdruck kommt, wird das Sachwertverfahren dann für die Wertermittlung einer bebauten Liegenschaft angewandt, wenn

- die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht und
- die Wiederbeschaffungskosten für die Liegenschaft mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potenzielle Käufer der Liegenschaft überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. Nach diesen Grundsätzen kommt das Sachwertverfahren unter anderem auch für das Wohnhaus in Betracht.¹

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der ermittelte Sachwert mit den Marktverhältnissen zu vergleichen und allenfalls an die Gegebenheiten des Marktes anzupassen.

Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des **tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche** eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

¹ Siehe dazu auch: Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, 1. Auflage, Seite 454 ff, sowie: Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilien Akademie, 2007, 1. Auflage, Seite 267.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum, aus dem** sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der **tragbare Bodenwert errechnet**.

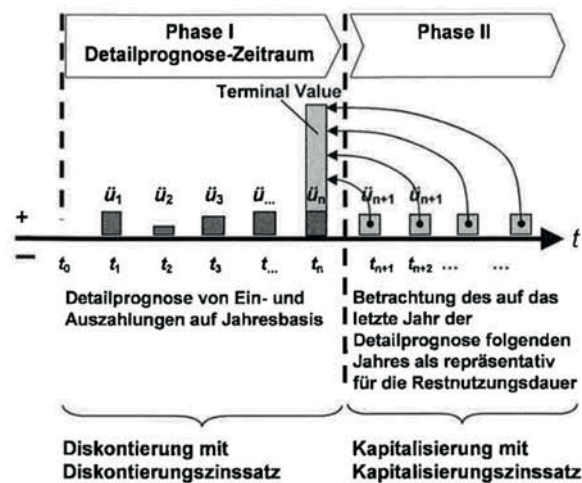
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

Discounted Cash-Flow-Verfahren lt. ÖNORM B 1802-2:

Das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Mietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

\ddot{u} = Ein-/Auszahlungsüberschuss

t = Periode auf Jahresbasis

t_0 = Bewertungsstichtag

n = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

- **Phase I** – Die erste Phase wird **Detailprognosezeitraum** bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).
- **Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die **verbleibende Restnutzungsdauer** der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilien durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende **KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ** muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungzinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungzinssatz. Der Kapitalisierungzinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungzinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Das Objekt ist derzeit leerstehend. Allenfalls eingenommene Mieterträge aus der Vergangenheit sind nicht bekannt.

Da es sich im gegenständlichen Fall um eine Spezialnutzung handelt, ist ein allenfalls zu ermittelnder, marktüblicher Mietzins nicht bekannt bzw. existiert dieser nicht.

Bei Spezialnutzungen ist in der Regel davon auszugehen, dass das vorhandene Objekt in der derzeit vorhandenen Nutzung zukünftig sehr wahrscheinlich nicht weiter genutzt werden wird. In der Regel sind in solchen Fällen entsprechende Umbauarbeiten die Regel.

Die Bewertung solcher Objekte erfolgt somit im **Sachwertverfahren**. Allenfalls ist aufgrund der vorhandenen Marktverhältnisse der Verkehrswert durch Zuschläge oder Abschläge zu diesem ermittelten Sachwert zu ermitteln.

Der Bodenwert wird mithilfe des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt.

Entsprechend den Bewertungswissenschaften gelangt sohin für die gegenständliche Liegenschaft das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.3. DER SACHWERT

3.3.1. Der Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG.

Im § 6 „Sachwertverfahren“ steht weiters unter „(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. ...“

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse die Datensammlung von tatsächlichen Transaktionen der Immobilienplattform Imabis und IMMOUnited verwendet.

Vom Sachverständigen wurden daher in räumlicher und zeitlicher Nähe Grundstücks-transaktionen untersucht, welche mit der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 6 LGB vergleichbar sind. Dabei wurde von der vorhandenen Größe sowie der Ausrichtung und der dadurch gegebenen Möglichkeit der Ausnutzung ausgegangen.

Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Der Bodenwert von Bauland gliedert sich in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung. Der Wert der Aufschließung ist zum Bodenwert hinzuzurechnen. Der **Einheitssatz** für die Aufschließung beträgt **590€**.

Statistik

In Österreich werden seit rund 15 Jahren jährlich durch ein Institut an der TU-Wien in der Zeitschrift GEWINN Bodenpreise für unaufgeschlossene Einfamilienhausgrundstücke veröffentlicht. Dabei werden jährlich Preise von fast allen Gemeinden in Österreich erhoben. Die Preisbildung erfolgt durch Abfrage von tatsächlichen Grundstücksverkäufen am Grundbuch, durch Befragung von Gemeinden und örtlich ansässigen Maklern.

Aufgrund der Dichte dieser Daten werden diese Bodenwerte mittlerweile auch durch die Finanzbehörde in manchen Bereichen verwendet, da die Bodenpreise der Statistik Austria weitaus weniger flächendecken und dadurch für einzelne Ortschaften zu ungenau sind.

Im GEWINN werden für typische Einfamilienhausgrundstücke mit Flächen von rund 600-900m² Bodenpreise für unaufgeschlossene Grundstücke ausgewiesen. Zusätzlich wird noch eine Tendenz dazu angeführt: Tendenz gleichbleiben, leicht steigend oder stark steigend:

2019:	100-150€	Tendenz gleichbleibend
2020:	100-150€	Tendenz gleichbleibend
2021:	100-150€	Tendenz gleichbleibend
2022:	100-150€	Tendenz gleichbleibend
2023:	125-220€	Tendenz stark steigend

Untersuchungen von tatsächlichen Verkäufen im Ort:

Die Liegenschaft befindet sich in einem Ortsteil von Neunkirchen, der zwischen der B17 im Süden und der ÖBB-Trasse im Norden liegt. Generell sind hier praktisch kaum unbebaute Grundstücke vorhanden.

Vergleichsliegenschaft 1 – 86,33€/m².

KV-Datum: 25.05.2021.

KGNR 23321, EZ 1003. GST-Fläche 3574m²

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zwischen der Wagnergasse, der linken Bahnzeile im Norden und der ÖBB-Trasse sowie der Pernerstorferstraße.

Dieser Wert liegt unterhalb der Bandbreite der statistischen Werte und ist daher als Ausreißer auszuscheiden.

Vergleichsliegenschaft 2 – 65,89€/m².

KV-Datum: 23.07.2019.

KGNR 23321, EZ 2777, GST-Fläche 607m².

Die Liegenschaft befindet sich weiter östlich der gegenständlichen Liegenschaft südlich der Lerchengasse und nördlich der Rohrbacher Straße in unmittelbarer Nähe zu einer gewerblich genutzten Liegenschaft.

Dieser Wert liegt unterhalb der Bandbreite der statistischen Werte und ist daher als Ausreißer auszuscheiden.

Vergleichsliegenschaft 3 – 155,88€/m².

KV-Datum: 12.07.2023.

KGNR 23321, EZ 614, Fläche 7698m².

Kauf durch die Stadtgemeinde Neunkirchen.

Die Liegenschaft liegt nördlich der ÖBB-Trasse in einer Wohnsiedlung zwischen der Buschgasse und der Nestoygasse, nördlich vom Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Neunkirchen.

Der Kaufpreis stimmt ebenfalls gut mit den statistischen Werten überein.

Vergleichsliegenschaft 4 – 115,47€/m².

KV-Datum: 02.12.2020.

KGNR 23321, EZ 2074, Fläche 866m².

Kauf durch privat.

Die Liegenschaft liegt südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Bereich Rohrbacher Straße.

Der Kaufpreis stimmt ebenfalls gut mit den statistischen Werten überein.

Vergleichsliegenschaft 5 – 155,00€/m².

KV-Datum: 16.03.2022.

KGNR 23321, EZ 3225, Fläche 1000m².

Kauf durch privat.

Die Liegenschaft liegt nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Bereich Rothgasse.

Der Kaufpreis stimmt ebenfalls gut mit den statistischen Werten überein.

Bodenpreisermittlung:

Aufgrund der Lage direkt an zwei Straßen, der Geometrie, der Bebaubarkeit und der Größe wird für den unaufgeschlossenen Boden ein Bodenwert von rund 150€/m² geschätzt.

BODENWERTERMITTLUNG

Bauland-Wohngebiet:

515m² x 150€ = 77.250 €

Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen.

Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):

Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)

Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **590€**.

Im unregulierten Baulandbereich gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

$\sqrt{515\text{m}^2} \times 590 \times 1,25 = 16.737 \text{ €}$

WERT DER AUFGESCHLOSSENEN BAULANDFLÄCHE: = 93.987 €

Abzüglich Bebauungsabschlag:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist ein geringer Bebauungsabschlag einzurechnen.

Bebauungsabschlag daher: 5% = -4.699 €

Bodenwert für den aufgeschlossenen Grund, gerundet: = 89.300 €

Dies ergibt einen Bodenwert von rund 173€/m².

3.3.2. Grundlagen für die Ermittlung des Bau(zeit)wertes der baulichen Anlagen

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlage und wird wie folgt in folgenden Schritten berechnet:

Schritt 1:

Ermittlung des **Neubauwertes** (Herstellungswert) **der baulichen Anlagen, reduziert** um die allfällig **nicht fertig gestellten Arbeiten (nennt sich „Teilabweichung“)**, ergibt den **Neubauwert bzw. Normalherstellungswert zum Bewertungstichtag.**

Schritt 2:

Davon wird die **Technische Wertminderung abgezogen.**

Diese besteht aus 2 Teilen:

- Schäden, Mängel, rückgestauter Reparaturaufwand
- = Zwischenergebnis
- Alterswertminderung

Schritt 3:

Anschließend wird die sog. **Wirtschaftliche Wertminderung** (= verlorener Bauaufwand) in Abzug gebracht.

Schritt 4:

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Ergebnis ist der Bauwert oder Bauzeitwert.

NEUHERSTELLUNGSWERT (NEUBAUWERT):

Erläuterungen:

Dabei wird zuerst anhand bekannter Normalherstellungskosten (Statistik, eigene Erfahrungen, Literatur) und der ermittelten Flächen bzw. Kubaturen der Normalherstellungswert (Neubauwert) der baulichen Anlagen ermittelt. Bei älteren Bezugspreisen sind diese durch Heranziehen des Baupreisindex (BPI) an die Baupreisverhältnisse am Bewertungstichtag anzupassen.

Der Normalherstellungswert inkludiert jedenfalls auch die Nebenkosten und Honorare. Die Einrechnung der USt hängt von der Immobilienart ab.

Sind Arbeiten noch nicht fertig gestellt oder liegt eine Minderausstattung (unvollständige oder geringerwertige Gebäudeeinrichtung) vor, so spricht man von **Teilabweichungen**, die vom Normalherstellungswert (Neubauwert) in Abzug zu bringen sind. Dies ergibt dann den **„Normalherstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag“**.

Im gegenständlichen Fall sind Teilbereiche des Gebäudes noch nicht fertiggestellt. Diese werden unter Punkt 2.5. umfassend aufgezählt. Diese Arbeiten werden als Pauschale zum Ansatz gebracht und werde aufgrund der Erfahrung im Architekturbüro des gefertigten Sachverständigen ermittelt.

Ermittlung:

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die Literatur: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 inkl. der erforderlichen Indexanpassung sowie aufgrund der Erfahrung im Architekturbüro des gefertigten Sachverständigen ermittelt. Weiters werden Baukosten jährlich auch vom Sachverständigenverband herausgegeben.

Da die Werte von Kranewitter und dem Sachverständigenverband gut übereinstimmen, Kranewitter aber detailliertere Differenzierungen durchführt, wird auf Basis dieser Werte der Basispreis für die Wertermittlung hochgerechnet.

Lt. Literatur Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ wird als Durchschnittswert für 2016 für eine **„einfache Bauweise“** Bauweise ein Wert von **1.600€/m²** (Brutto inkl. Nebenkosten) angenommen. Dies ist eine sehr einfache Bauweise mit Einfachfenstern, keiner Dämmung an der Fassade usw.

Für eine **„normale Bauweise“** wird ein Wert von **2.000€/m²** für das Jahr 2016 angegeben. Dies ist eine Bauweise, die der Qualität eines förderbaren Wohnbaus (Dämmung, Fenster usw. auf heutigen Stand) entsprechen.

Indexanpassung: diese beträgt lt. BPI-Baupreisindex der Statistik Austria rund **+50%**.

Ermittlung der Herstellungskosten

Die Bauweise des Gebäudes unterscheidet sich von einem Neubau (Niedrigenergie) überblicksmäßig aufgrund des Baualters und der damit verbundenen baurechtlichen Anforderungen zumindest in der Qualität der Wärmedämmung der umschließenden Bauteile, den Fenstern, in der Art der Energiegewinnung und – einsparung (Wärmepumpen oder regenerative Heizsysteme mit speziellen Steuerungen, Energierückgewinnungssystemen) usw.

Das Objekt weist Gasthermen als Heizung auf. Weiters ist eine Vollwärmeschutzfassade vorhanden. Die Fenster sind als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Daher liegt hier eine bessere als eine „einfache Bauweise“ vor, nicht jedoch eine „normale Bauweise“. Gutachterlich wird daher von Errichtungskosten für das Jahr 2016 von 1.850€ je m² Nutzfläche ausgegangen.

Richtwert für die Nutzfläche: 1.850€/m².

Zuzüglich Baupreisindexanpassung auf 2024: 1.850€ + 50% = **2.775€/m² Nutzfläche.**

Für das Dachgeschoß wird aufgrund der Dachschrägen und einfacheren Bauweise von diesem Richtwert 80% eingerechnet, somit **2.220€/m²**. Das Kellergeschoß wird mit einem Richtwert von 45% in die Bewertung aufgenommen, somit **1.250€/m²**. Das Nebengebäude wird mit einer Pauschale von **2.500€** zum Ansatz gebracht.

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Erdgeschoß und Obergeschoß: 2.775€/m² Nutzfläche.

Dachgeschoß: 2.220€/m² Nutzfläche.

Kellergeschoß: 1.250€/m² Nutzfläche.

Außenanlagen:

Diese werden aufgrund der einfachen Ausführung mit **2% des Bauzeitwertes des Gebäudes** geschätzt. Dieser Bauzeitwert beinhaltet auch den Balkon.

TEILABWEICHUNG:

Erläuterungen:

Hierbei handelt es sich um nicht fertiggestellte Arbeiten. Diese sind gegebenenfalls unter Pkt. 2.5. im Detail beschrieben und werden – falls vorhanden - von den Normalherstellungskosten in Abzug gebracht.

Das Ergebnis ist der „**Normalherstellungswert (Neubauwert) zum Bewertungstichtag**“

TECHNISCHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:

Die Technische Wertminderung setzt sich zusammen aus:

- Der **ZUSTANDSMINDERUNG** wegen vorhandener Mängel, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand.
- Der **ALTERSWERTMINDERUNG**.

Zur Ermittlung der ZUSTANDSWERTMINDERUNG gibt es in der Literatur die sog. „Zustandswertminderung nach Heideck“. In dieser Tabelle wird der Bauzustand bzw. die Höhe der Sanierungsaufwendungen qualitativ beschrieben und dem Aufwand ein Abschlag vom Neuherstellungswert in Prozent ausgewiesen. Die Tabelle ist in Zustandsnoten 1,00 bis 5,00 angeführt und in 0,25er Schritten unterteilt.

Die folgende Tabelle zeigt die sich aus der Beschreibung der Zustandsmerkmale ergebenden Zustandsnoten (1 bis 5) lt. **Heideck**:

Zustandsnote	ZUSTANDSMERKMALE Beschreibung nach Heideck	ZUSTANDSMERKMALE Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparatur	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normale Erhaltung, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Ausgehend von der Einschätzung des Zustandswertes und den damit verbundenen Zustandsnoten wird die Zustandswertminderung als Prozentsatz vom Herstellungswert bzw. gekürzten Herstellungswert in Abzug gebracht. Dazu wurde eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten vorgenommen:

Tabelle: Zustandswertminderung nach Heideck

Zustands- note	Zustandswert	Werte
1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%

2,50	über Instandhaltungen hinausgehende, geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderliche	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Ermittlung:

Der Zustand des **Gebäudes** entspricht grundsätzlich der Zustandsnote 2,25.

Es wird daher für das Wohnhaus im gegenständlichen Fall von einer **Zustandswertminderung von rund 5%** ausgegangen.

ALTERSWERTMINDERUNG AWM:

Erläuterungen:

Grundsätzlich ist diese vom „Normalherstellungswert zum Stichtag“ abzuziehen. Wurde dieser allerdings um die Zustandsminderung reduziert, ist die AWM vom so ermittelten „reduzierten Wert“ in Abzug zu bringen.

Üblicherweise wird bei vergleichbaren Objekten von der sog. linearen Alterswertminderung ausgegangen, die Formel dazu lautet:

$$\text{AWM} = (A / \text{GND}) * 100 = \%$$

AWM ... Alterswertminderung

A ... Alter (Bestandalter)

GND ... Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

Ermittlung:

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen GND-Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Beträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen. Die lineare Alterswertminderung kommt vor allem bei gewerblich und industriell genutzten Gebäuden, die aufgrund ihrer Nutzung einem starken Verschleiß, Veränderungen in den Raumanforderungen und einer schnellen funktionellen Alterung der Bausubstanz infolge technischer Fortschritte unterliegen, bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung, wie Einfamilienhäuser, und bei Gebäuden, die gar nicht baulich unterhalten werden, zum Ansatz.

Das Gebäude ist im Kern ca. 74 Jahre alt. Der Ausbau des Dachgeschoßes erfolgte 1997. Die Fenster stammen nicht aus der Errichtungszeit; es handelt sich um einen jüngeren Einbau. Im Jahr 1990 wurde der Einbau von zwei Gasthermen benützungsbewilligt.

Dies und die laufenden Instandhaltungen führen zu einer Verlängerung der üblichen Nutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird mit 35 Jahren angenommen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden dieser Art beträgt ca. 90 Jahre. Das fiktive Alter beträgt sohin 55 Jahre.

Die Alterswertminderung AWM beträgt somit: $(55/90) * 100 = \text{rd. } 61,11\%$.

WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:

Darunter versteht man den sog. „**verlorenen Bauaufwand**“.

Das ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird:

- Individuelle Wohnraum- und Grundrissgestaltung.
- Nicht zeitgemäße Grundrissgestaltung.
- luxuriöse und extrem moderne Bauausführung, aufwendige Extraausführung (Abzug nur, wenn diese im Rahmen des Neubauwertes auch mitkalkuliert wurden).
- Starke Zweckgebundenheit und/ oder unwirtschaftlicher bzw. unorganischer Aufbau u.a. bei sukzessiven Erweiterungen bzw. wirtschaftliche Überalterung (bei Gewerbe- und Industrieobjekten).

Ermittlung:

Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit 15,00% angesetzt, da ein präsumtiver Käufer sich den Grundriss in der Regel etwas anders gestalten würde. Die derzeitige Nutzung ist sehr speziell zugeschnitten und müsste daher für andere Nutzungen zuerst in gewissem Ausmaß abgeändert werden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:

Erläuterungen:

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände (soweit nicht in der Restnutzungsdauer berücksichtigt).
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz
- usw.

Ermittlung:

Es sind keine sonstigen, den Wert beeinflussenden Umstände vorhanden.

3.3.3. ERMITTLUNG DES BAU(ZEIT)WERTES

NORMALHERSTELLUNGSWERT (Neubauwert)		Herstellungskosten/m ²	Fläche	HK gesamt
Kellergeschoß	(NFL)	1.250,00 €/m ² =	109,02 m ² =	136.275 €
Erdgeschoß	(NFL)	2.775,00 €/m ² =	109,02 m ² =	302.531 €
Obergeschoß	(NFL)	2.775,00 €/m ² =	107,01 m ² =	296.953 €
Dachgeschoß	(NFL)	2.220,00 €/m ² =	70,10 m ² =	155.622 €
Normalherstellungswert (Neubauwert)				891.380 €
nicht fertiggestellte Arbeiten				
Wertminderung:			0,00% =	0 €
Tatsächlicher Neuherstellungswert				891.380 €
abzügl. Technische Wertminderung				
Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):				
Zustandsnote: 2,25	Wertminderung:		-5,00% =	-44.569 €
Normalherstellungswert zum Stichtag abzüglich Zustandswertminderung:				846.811 €
Alterswertminderung: (55J/90J) * 100 =			-61,11%	-517.486 €
Neubauwert zum Stichtag abzügl. Technischer Wertminderung				329.325 €
abzüglich verlorenem Bauaufwand			-15%	-49.399 €
				279.926 €
Bauwert GEBÄUDE gerundet:				279.900 €

Bauzeitwert Nebengebäude und Außenanlagen	Menge	HK gesamt
Nebengebäude bei Gebäude	=	2.500 €
Außenanlagen: Prozentsatz vom Bauwert Gebäude:	2,00% =	5.600 €
Bauzeitwert NEBENGEBÄUDE und AUSSENANLAGEN, gerundet:		8.100 €

3.3.4. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT

Bodenwert-Bauland aufgeschlossen:	=	89.300 €
Bauwert Gebäude	=	279.900 €
Bauwert Nebengebäude bei Gebäude	=	2.500 €
Bauzeitwert Außenanlagen:	=	5.600 €
SACHWERT am Wertermittlungsstichtag:	=	377.300 €

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der ermittelte SACHWERT, falls notwendig, durch Zu- und Abschläge noch an die Marktverhältnisse anzupassen, um den VERKEHRSWERT zu ermitteln.

Im gegenständlichen Fall wurden grundsätzlich alle bewertungsrelevanten Faktoren berücksichtigt.

Auf Grund der derzeit vorherrschenden Marktsituation und der damit verbundenen Risiken (erschwerter Kreditaufnahmen, Baupreiserhöhungen usw.) wird ein Abschlag von 5% als Marktanpassung durchgeführt.

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft beträgt:			
SACHWERT am Wertermittlungstichtag, gerundet:		=	377.300 €
Abschlag wegen Marktsituation:	-5%	=	-18.900 €
VERKEHRSWERT nach der Marktanpassung, gerundet:		=	358.400 €

Der Verkehrswert wird ohne Einrechnung von Außenständen mit dinglicher Wirkung dargestellt.

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Neunkirchen waren mit Stichtag 31.12.2023 auf der Liegenschaft mit dinglicher Wirkung versehene öffentlich-rechtliche Lasten in der Höhe von 2.087,90€ (Hausbesitzabgaben) vorhanden.

Einem präsumtiven Käufer wird empfohlen, über die tatsächlich zum Zeitpunkt des Kaufes angelaufenen zwingenden Abgaben separate Erkundungen einzuholen, da diese noch zusätzlich zum Kaufpreis anfallen und sich bis dahin noch ändern können.

4.2. Wert des Zubehörs

Die Küchen weisen aufgrund des Alters keinen Zeitwert mehr auf.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft
KG 23321 Neunkirchen, BG Neunkirchen, EZ 1415, GST-NR 643/19 und
Baufläche .1455,
in 2620 Neunkirchen, Wagnergasse 1, Identadresse: Pernerstorferstraße 31,
beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 06.03.2024
358.400€
(in Worten: Euro dreihundertachtundfünfzigtausendvierhundert)

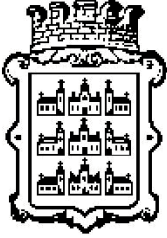


Neunkirchen am 06.03.2024

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Die Erstellung des gegenständlichen Privatgutachtens basiert auf folgenden Zulassungen:

- Architekt – Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker.
- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.



Stadtgemeinde Neunkirchen
Niederösterreich



Stadtgemeinde Neunkirchen A-2620 Neunkirchen Hauptplatz 1

DI Heinrich Trimmel
z.Hd. Sabine Trimmel

TELEFON 0 26 35 / 601
finanzwesen@neunkirchen.gv.at
www.neunkirchen.gv.at

Seebensteinerstraße 24
2620 Neunkirchen

Abteilung: Steuern/Abgaben/Exekution A.Z.

Sachbearbeiter: Hr. Binder

Klappe: 29

Bezug:

Betrifft: Liegenschaften in Neunkirchen
Triesterstraße 41, Konto Nr. 2141
Wagnergasse 1, Konto Nr. 2224

Neunkirchen, 22. Jänner 2024

AUFSTELLUNG Hausbesitzabgaben bis 31.12.2023

Triesterstraße 41, Konto Nr. 2141

Hausbesitzabgaben 2/4/2023	€	660,42	
Gerichtskosten BG NK 24 E 3257/23 y	€		89,50
Hausbesitzabgaben 3/4/2023	€	393,63	
Gerichtskosten BG NK 24 E 3894/23 z	€		86,50
Hausbesitzabgaben 4/4/2023	€	606,99	

Wagnergasse 1, Konto Nr. 2224

Hausbesitzabgaben 2/4/2023	€	616,93	
Gerichtskosten BG NK 24 E 3264/23 b	€		89,50
Hausbesitzabgaben 3/4/2023	€	664,46	
Gerichtskosten BG NK 24 E 3893/23 b	€		89,50
Haubesitzabgaben 4/4/2023	€	627,51	

Stand 31. Dezember 2023

€ 3 569,94 355,00

Insgesamt

€ 3 924,94

Der Betrag in der Höhe von **€ 3 924,94** wäre auf das Konto der Stadtgemeinde Neunkirchen, IBAN AT03 2024 1000 0000 0042, BIC SPNGAT21XXX zu entrichten.

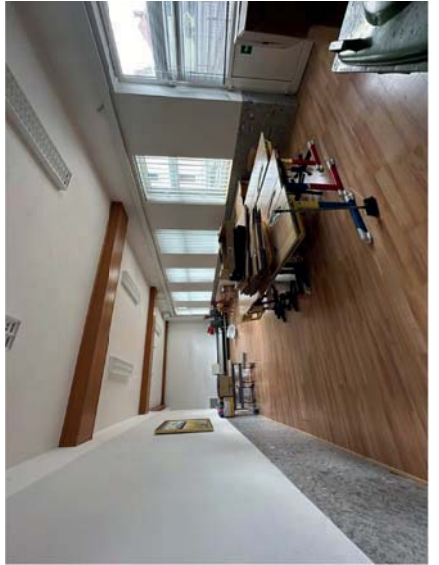
Anmerkung SV Trimmel:

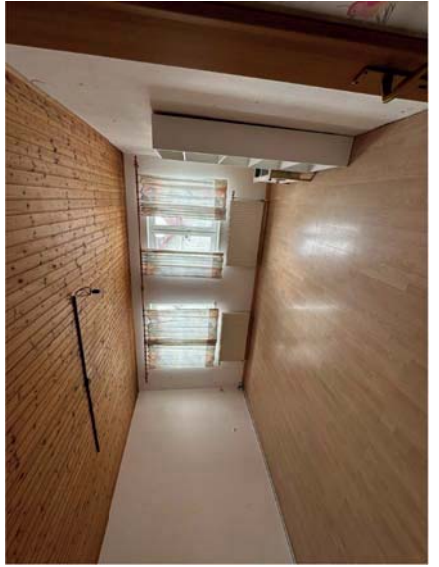
Hausbesitzabgaben für die Liegenschaft Triesterstraße 41 somit: 1.837,04€

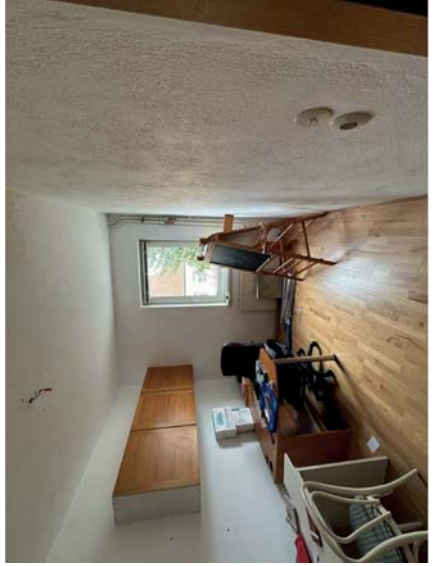
Hausbesitzabgaben für die Liegenschaft Wagnergasse 1 somit: 2.087,90€

FOTOANLAGE

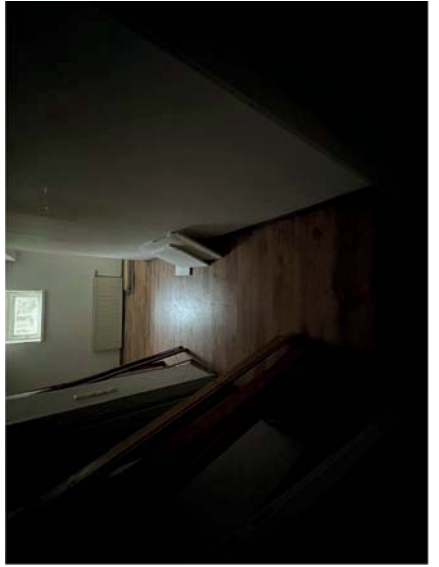
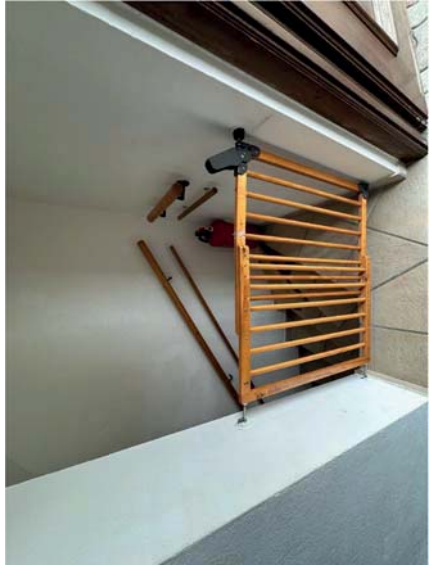
















Hilfsverein der Freien Christengemeinden
Landesverband Niederösterreich I
R. Wagner Gasse 1
2620 Neunkirchen

Neunkirchen, 23.07.2018

Betreff: Widmungsänderung

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Liegenschaft in der Richard Wagner Gasse 1, 2620 Neunkirchen befindet sich ein mehrstöckiges Haus, in dem sich die Freie Christengemeinde trifft, sich eine Privatschule und eine Tagesbetreuungseinrichtung befinden.

Im 1. Stock befand sich bis vor kurzem eine Wohnung. Diese wurde jetzt umgebaut und für eine Tagesbetreuungseinrichtung mit bis zu 15 Kindern adaptiert.

Im Erdgeschoss befinden sich die Räumlichkeiten der Christlichen Schule Neunkirchen und am Sonntag trifft sich dort die Freie Christengemeinde zum Gottesdienst.

Mit freundlichen Grüßen,

Obfrau des Vereins

Kristanell Irmgard

Anlage: Flucht und Rettungsplan

Stadtgemeinde Neunkirchen - Abt. BauRoEG

Die Bauanzeige wird gemäß § 15 NÖ i.d.g.F. zur Kenntnis genommen.

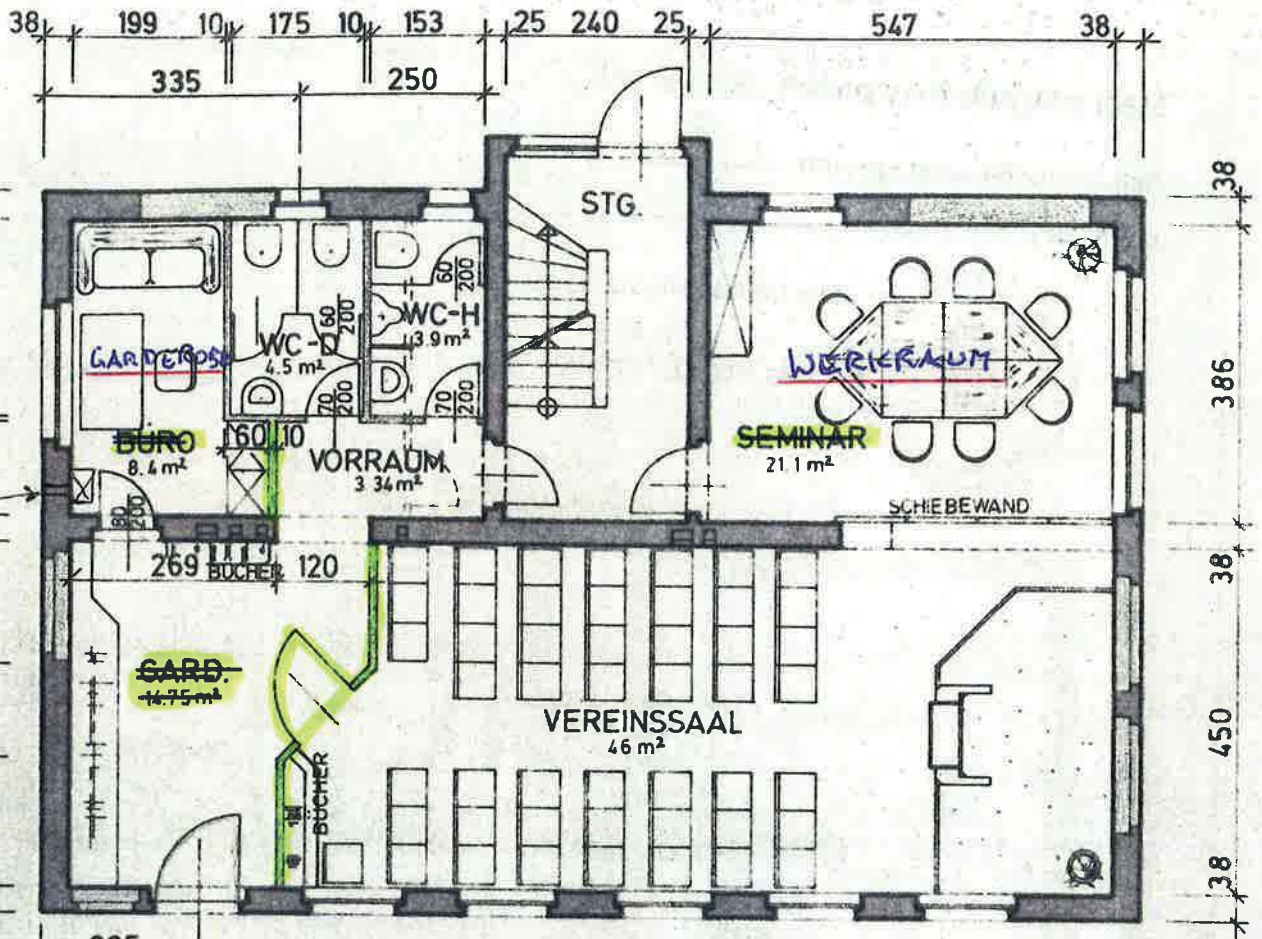
23.7.2018



Der Bausachverständige:

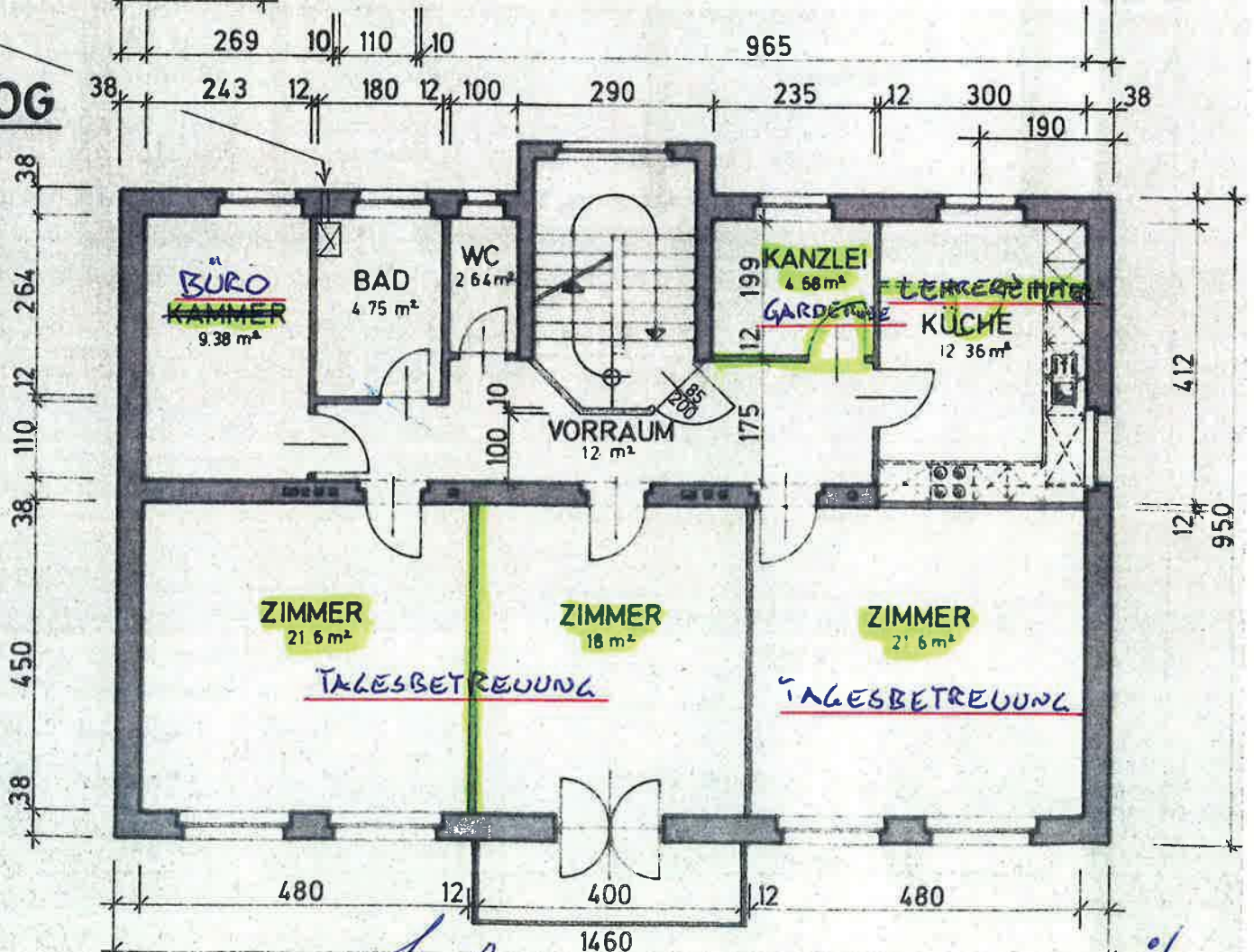
im GWR erledigt
25.7.18/rf

EG



Außenwand
therme
242 EHL
W

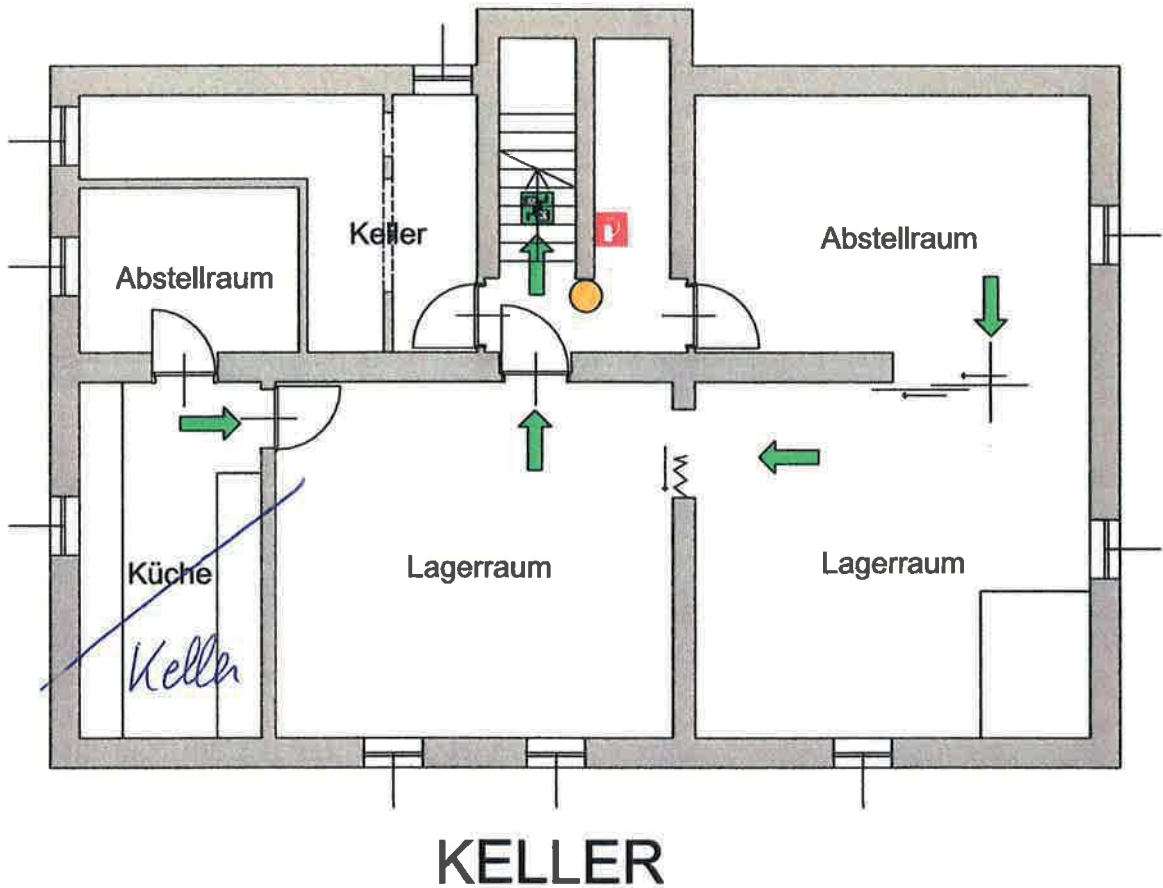
1. OG



Fraser

%

FLUCHT UND RETTUNGSPLAN



LEGENDE

-  Eigene Position
-  Feuerlöscher
-  Sammelplatz
-  Stiegenhaus
-  Fluchtweg

VERHALTEN IM BRANDFALL

RUHE BEWAHREN

1. Brand melden

Tel. Nr: 112

Wo brennt es?
Was brennt?
Wie viel brennt?
Welche Gefahren?
Auf Rückfragen warten.

2. In Sicherheit bringen



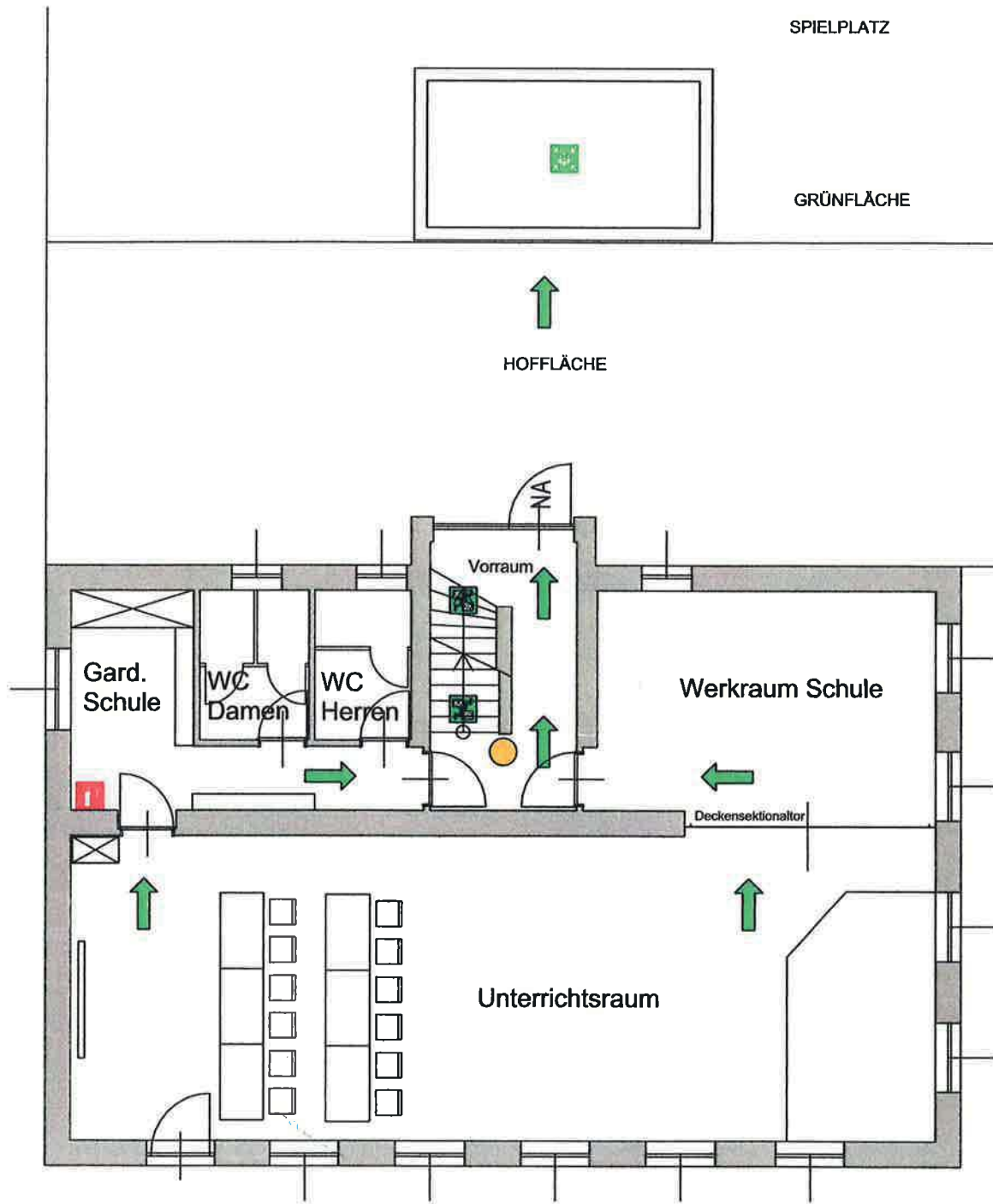
Gefährliche Personen mitnehmen
Türen schließen
Gekennzeichnetem Rettungsweg folgen

3. Löscherversuche unternehmen



Feuerlöscher benutzen.

FLUCHT UND RETTUNGSPLAN



ERDGESCHOSS

LEGENDE

-  Eigene Position
-  Feuerlöscher
-  Sammelplatz
-  Stiegenhaus
-  Fluchtweg

VERHALTEN IM BRANDFALL

RUHE BEWAHREN

1. Brand melden

Tel. Nr. 122

Wo brennt es?
Was brennt?
Wie viel brennt?
Welche Gefahren?
Auf Rückfragen warten.

2. In Sicherheit bringen



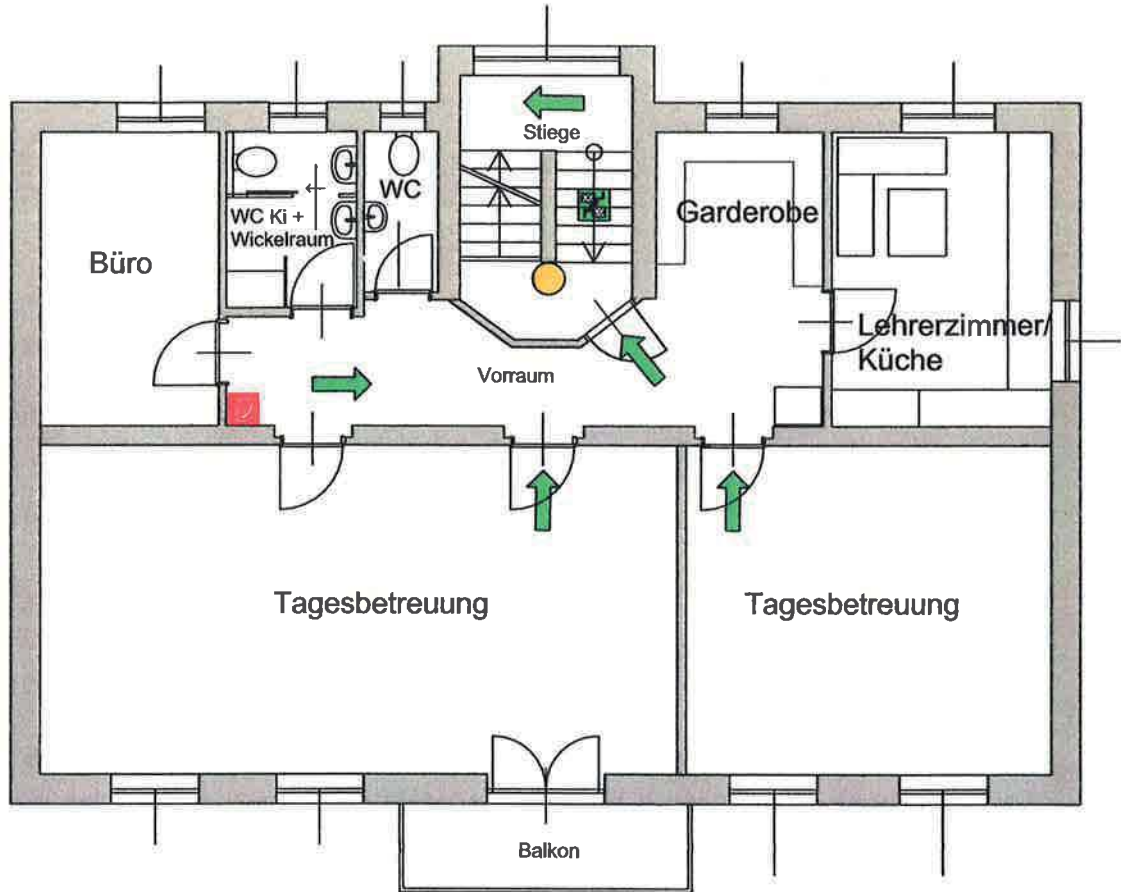
Gefährdete Personen mitnehmen
Türen schließen
Gekennzeichnetem Rettungsweg folgen

3. Löschversuche unternehmen



Feuerlöscher benutzen.

FLUCHT UND RETTUNGSPLAN



OBERGESCHOSS

LEGENDE

-  Eigene Position
-  Feuerlöscher
-  Sammelplatz
-  Stiegenhaus
-  Fluchtweg

VERHALTEN IM BRANDFALL

RUHE BEWAHREN

1. Brand melden

Tel. Nr: 112

Wo brennt es?
Was brennt?
Wie viel brennt?
Welche Gefahren?
Auf Rückfragen warten.

2. In Sicherheit bringen



Gefährdete Personen mitnehmen
Türen schließen
Gekennzeichnetem Rettungsweg folgen

3. Löschversuche unternehmen



Feuerlöscher benutzen.



3A

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

Abteilung: Stadtbauamt

A.Z.: III/78/1997

Neunkirchen, 12.06.1997

Tel.: (02635) 62531 - 30

Sachbearbeiter: Fr. Teix

BESCHEID

An den
Hilfsverein der Freien Christengemeinde
Landesverband NÖ.
z.Hd.Hr. Oskar Kaufmann

Richard Wagnergasse 1
2620 Neunkirchen

Sie haben mit Ansuchen vom 21.5.1997 um die Abhaltung der Endbeschau für den fertiggestellten Dachgeschoßausbau und des errichteten Nebengebäudes angesucht.

SPRUCH

A. Gem. § 110 und § 111 der Bauordnung für NÖ., der Bautechnikverordnung und auf Grund des Ergebnisses der am 11.6.1997 durchgeführten Endbeschau, wird Ihnen hiermit vom Bürgermeister als Baubehörde I.Instanz die

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für den in Neunkirchen, R. Wagnergasse 1, auf Parz.Nr. 1455 Bfl., 643/19 Gt, EZ. 1415, C.Nr. 1632 KG. Neunkirchen, errichteten Ausbau des Dachgeschoßes und des Nebengebäudes erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Endbeschau liegt in Kopie bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die beschriebenen Planabänderungen werden hiermit nachträglich genehmigt.

Ortsgemeinde: Neunkirchen

Nr. III/26 /1991

Neunkirchen, am 26.2. 1991

Baubehördliche Bewilligung

Bescheid

Der Hilfsverein der Freien Christengemeinde Landesverband NÖ I
~~Freix~~ 2620 Neunkirchen R. Wagnergasse 1

hat (~~haben~~) mit Ansuchen vom 7.1.1991 um die baubehördliche Bewilligung zur
Errichtung eines Lagerraumes und Ausbau des Dachgeschoßes

angesucht.

Spruch

Gem. § 92 Abs. 1 Z¹⁺⁷ / der Bauordnung für Niederösterreich LGBl. Nr. 8200-8 und auf Grund des Ergebnisses der
am 14.2.1991 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne
des Bmstr. Inbg. Bernhard Aigner vom Dez. 1990 wird Ihnen hiemit
vom Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz die

baubehördliche Bewilligung

erteilt ~~zum~~ (zum)
Abbruch des alten Lagerschuppens, Errichtung eines
neuen Lagerraumes und Ausbau des Dachgeschoßes

auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen R. Wagner
auf dem Grundstück KG Neunkirchen EZ. 1415 Konskr. Nr. 1632 Parzelle Nr. 1455 Bf 1
~~Strasse~~ ~~Gasse~~ ~~Platz~~ 643/19

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen
wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung sind die unter einem rückgemittelten mit der
Bewilligungsklausel versehenen Baupläne, die in der Verhandlungsschrift gegebene Baubeschreibung und die dort
angeführten Bedingungen und die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für NÖ. genauestens einzuhalten. Bei
Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
In weiteren Auflagen werden vorgeschrieben: -----

Der Baubehörde ist gemäß § 106 (3) der NÖ. Bauordnung der Beginn der Bauausführung und gem. § 110 (1) die Voll-
endung des Bauvorhabens anzuzeigen. Der Vollendungs-Anzeige sind Rauchfang- und sonstige technische Befunde
(Gas- u. Elektroinstallationen) anzuschließen.
Gem. § 103 der NÖ. Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens
nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht inner-
halb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.
Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

Hinsichtlich der Einwendungen des Anrainers -----

wird entschieden: -----

Verfahrenskosten siehe Rückseite!

Begründung:

Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan im Einklang und konnte die Bewilligung
unter den von der Baubehörde vorgeschriebenen Auflagen erteilt werden.
Zu I. und II.: Die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung, sowie die vorgeschriebenen Auflagen und Verfahrens-
kosten stützen sich auf das Ergebnis der Bauverhandlung und die im Spruch angeführten Gesetzesstellen.

EINREICHPLAN

Nr. 1:1000

zur Errichtung eines Lagerraumes und Ausbau
des Dachgeschoßes des Vereinshauses des
Hilfsvereines der Freien Christengemeinden

Landesverband Niederösterreich
Richard Wagner Gasse 1
2620. Neunkirchen

auf der GPZ Nr. 643/19, EZ 1415
KG Neunkirchen



Bauherr

Hilfsverein NÖ I
der FChG
Richard Wagner Gasse
A-2620 Neunkirchen

Bauführer

Ing. Bernhard Aigner
BAUMEISTER
PLANUNG - STARK - BAULEITUNG
4893 ZEIL a. MOOS 340

Planverfasser

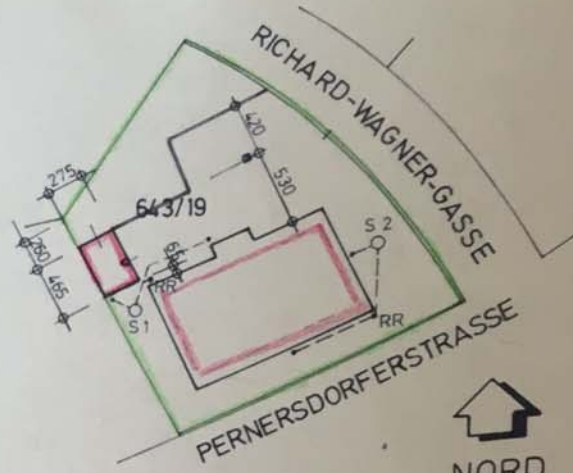
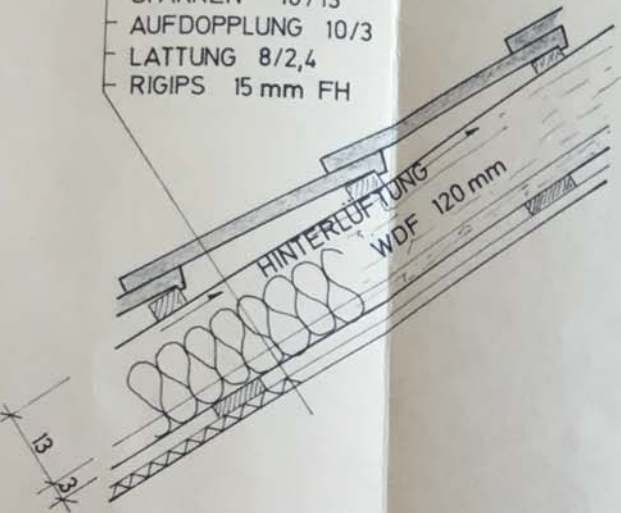
Ing. Bernhard Aigner
BAUMEISTER
PLANUNG - STARK - BAULEITUNG
4893 ZEIL a. MOOS 340

Behörde

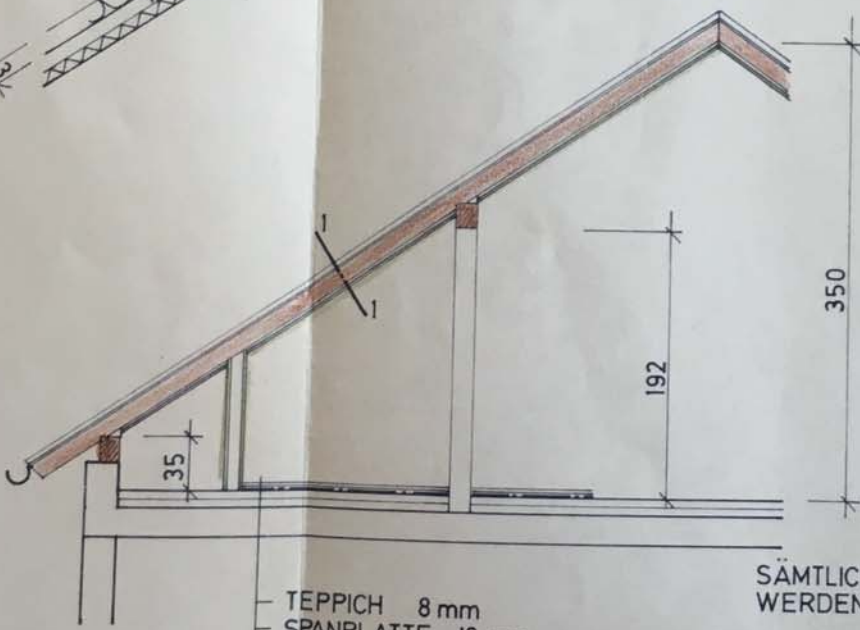
SALZBURG IM DEZ. 1990

SCHNITT 1-1 M. 1:10

- DACHDECKUNG
- LATTUNG
- SPARREN 10/13
- AUFDOPPLUNG 10/3
- LATTUNG 8/2,4
- RIGIPS 15 mm FH



LAGEPLAN 1:500



SCHNITT DACHGESCHOSS

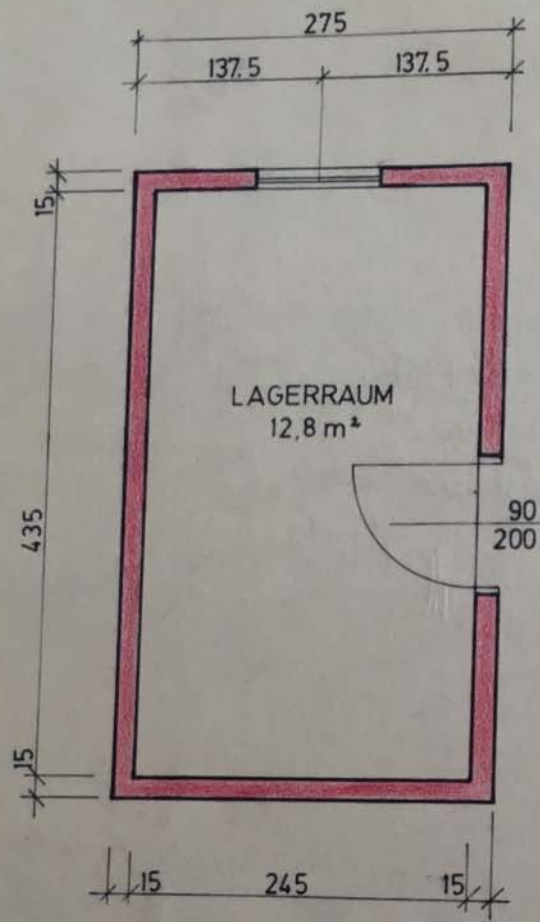
- TEPPICH 8 mm
- SPANPLATTE 19 mm
- DÄMMFOLIE 2-3 mm
- = AUFBAU AUF BEST. ESTRICH

SÄMTLICHE TRAGENDE HOLZBAUTEILE WERDEN BRANDHEMMENT VERKLEIDET!

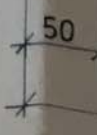
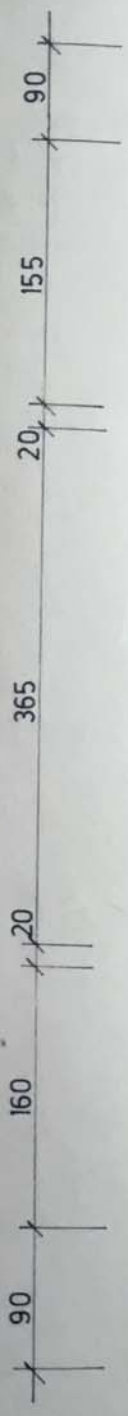
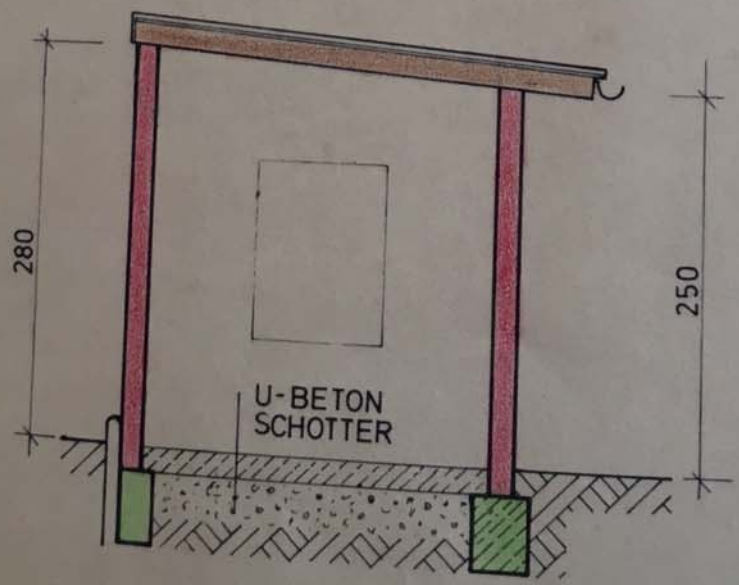
- LEGENDE:
- MWK. NEU
 - MWK. ABBRUCH
 - STAMPFBETON
 - RIGIPSWÄNDE
 - HOLZKONSTRUKTION

...schwammskanal...
 ...blatt für den Bau...
 ...itze auf eigenem...
 ...st in F 90...
 ...Bausbau das...
 ...l oder ähnli...
 ...er mind. 60...
 ...olierung nach...
 ...efund, der Befu...
 ...ege mit eingetu...
 ...Seifen und...
 ...mit bestimmten...
 ...W-TR Flüssig...
 ...ge - Einmen...
 ...timend zur...

**GRUNDRISS
LAGERRAUM**

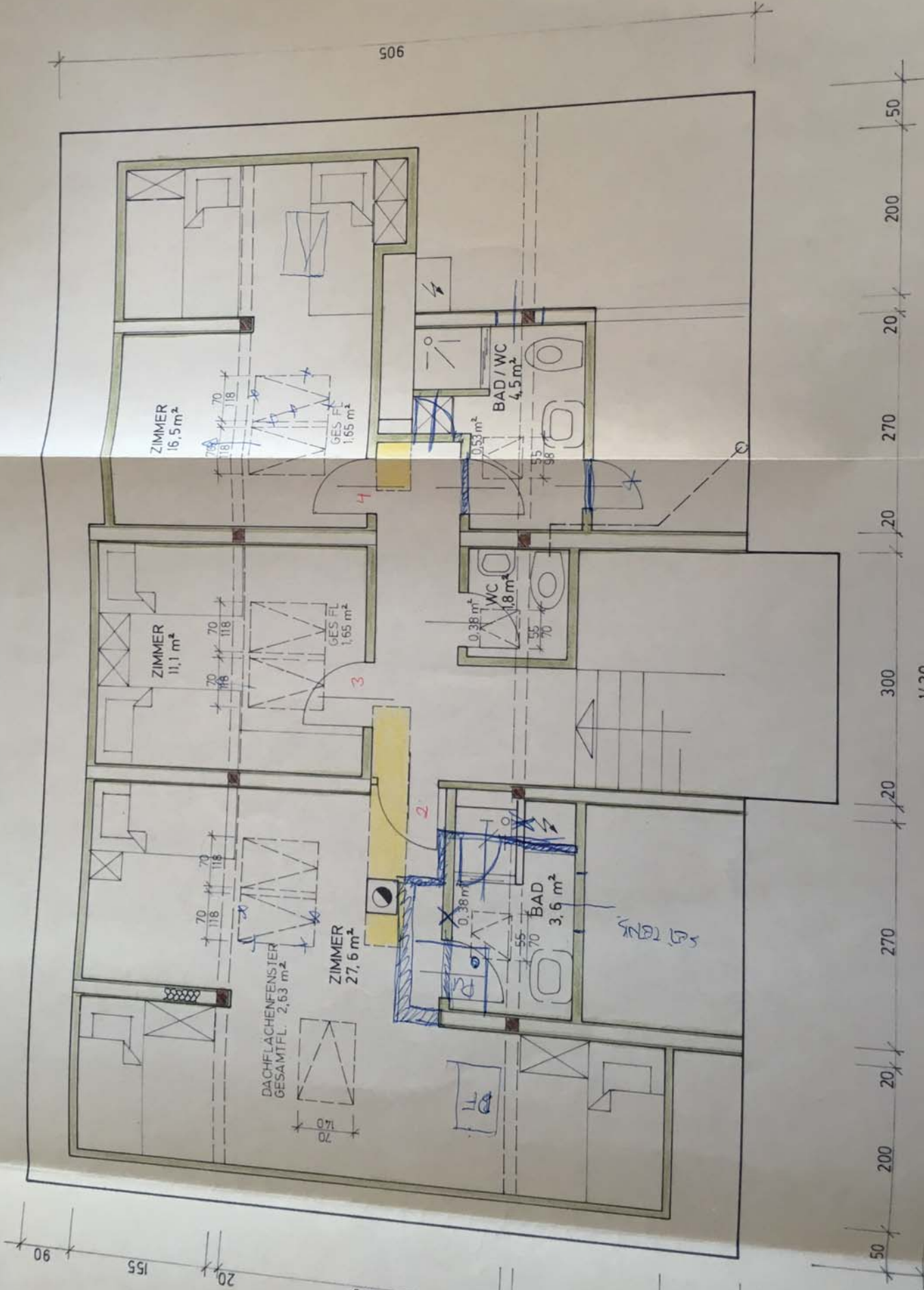


**SCHNITT
LAGERRAUM**



GRUNDRISS - DACHGESCHOSS M. 1:50

- SCHNIT
- DACHDEC
- LATTUNG
- SPARREN
- AUFDOPL
- LATTUNG
- RIGIPS



STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN

STADTBAUAMT

Zl. III/ 99 v. 19 90

Neunkirchen, am 12. Juni 19 90

BESCHIED

Sie haben mit Ansuchen vom 14.5.1990 um die Abhaltung der Endbeschau für die durchgeführten Umbauten und der eingebauten Gas-Heizthermen angesucht.

SPRUCH

A. Gemäß § 110 und 111 der Bauordnung für NÖ. und auf Grund des Ergebnisses der am 30.5.1990 durchgeführten Endbeschau, wird Ihnen hiemit vom Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz die

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für den in Neunkirchen, R. Wagnergasse 1 auf Parzelle Nr. 1455Bfl., EZ. 1415, CNR.: 1632 ~~errichteten~~ durchgeführten Umbau sowie Einbau von zwei Gas-Heizthermen erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Endbeschau liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die in dieser Verhandlungsschrift angeführten Bedingungen sind genauestens einzuhalten. Die beschriebenen Planabänderungen werden hiemit nachträglich genehmigt. Der ~~Neubau~~ ~~Zubau~~ Umbau erhält die Konskriptionsnummer 1632 und die Orientierungsnummer 1 R. Wagnergasse und Nr. 31 Pernerstorferstraße

- B. Die Verfahrenskosten betragen:
1. Stempelgebühren gemäß Gebührengesetz 1957 (Nachstempelung Verhandlungsschrift, ärztl. Befund, Kaminbefund etc.) S ---
 2. Verwaltungsabgaben gemäß § 78 AVG. 1950 in Verbindung mit der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, lt. TP 29 + 36 bei einer neuen Geschosfläche von xxxxxxxxxxxxxx m² bei einer verbaute Fläche von xxxxxxxxxxxxxx m² S 150,--
 3. Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1950, in Verbindung mit der Gemeindekommissionsgebührenverordnung, Teilnahme von 2 Amtorganen, gesamte Verhandlungsdauer 1/2 Stunden S 260,--
 4. Sachverständigengebühr gemäß § 76 AVG 1950 S ---
- ANr. 121
eingel. 25.6.90
Zusammen S 410,--

Ort: NEUNKIRCHEN

Neunkirchen, am 30.6. 1989

III/101 / 19 89

Neunkirchen

am 30.6.

19 89

Baubehördliche Bewilligung

Bescheid

Der Hilfsverein der Freien Christengemeinde
 2620 Neunkirchen, Pernerstorferstraße 31
 mit Ansuchen vom 2.5.1989 um die baubehördliche Bewilligung zur
 Durchführung von Umbauten und Einbau von zwei Gas-
 Außenwandthermen
 angesucht.

Spruch

§ 92 Abs. 1 Z 1+6 / der Bauordnung für Niederösterreich LGBI. Nr. 8200-8 und auf Grund des Ergebnisses der
 31.5.1989 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne
 Bmstr. Ing. Bernhard Aigner vom April 1989
 Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz die

baubehördliche Bewilligung

teilt zur Durchführung von Umbauten und Einbau von zwei Gas-
 Kombithermen

der Liegenschaft 2620 Neunkirchen Pernerstorfer -Straße Nr. ...31
 dem Grundstück KG Neunkirchen EZ. 1415 Konskr. Nr. 1632 -Gasse -Platz Parzelle Nr. 1455Bf1.
 643/19Gt

Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen
 entlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung sind die unter einem rückgemittelten mit der
 illigungsklausel versehenen Baupläne, die in der Verhandlungsschrift gegebene Baubeschreibung und die dort
 führten Bedingungen und die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für NÖ. genauestens einzuhalten. Bei
 hsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
 weiteren Auflagen werden vorgeschrieben;

Baubehörde ist gemäß § 106 (3) der NÖ. Bauordnung der Beginn der Bauausführung und gem. § 110 (1) die Voll-
 ing des Bauvorhabens anzuzeigen. Der Vollendungs-Anzeige sind Rauchfang- und sonstige technische Befunde
 u. Elektroinstallationen) anzuschließen.

§ 103 der NÖ. Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens
 t binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht inner-
 von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.
 Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

ichtlich der Einwendungen des Anrainers
 entschieden;

fahrtskosten siehe Rückseite!

Begründung:

auvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan im Einklang und konnte die Bewilligung
 den von der Baubehörde vorgeschriebenen Auflagen erteilt werden.
 und II.; Die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung, sowie die vorgeschriebenen Auflagen und Verfahrens-
 n stützen sich auf das Ergebnis der Bauverhandlung und die im Spruch angeführten Gesetzesstellen.

5+1 PKW - Stellplätze

Bauer

EINREICHPLAN

Nr. 1:100



zum **UMBAU** des Vereinshauses des
Hilfsvereines der Freien Christengemeinden

Landesverband Niederösterreich I

Richard Wagner Gasse 1

2620 Neunkirchen

auf der GPZ Nr. 643/19, EZ 1415

KG Neunkirchen

Bauherr

Obmann, Oskar Kaufmann

[Handwritten signature]

Bauführer

Ing. Bernhard Aigner

BAUMEISTER
PLANUNG · STATIK · BAULEITUNG
4893 ZELL a. MOOS 340

Planverfasser

Ing. Bernhard Aigner

BAUMEISTER
PLANUNG · STATIK · BAULEITUNG
4893 ZELL a. MOOS 340

Behörde

Stadtgemeinde Neunkirchen
Stadtbauamt, Zl. III/101/1989

Der kommissionellen Verhandlung
am 31. Mai 1989 zugrunde gelegen

Der Bürgermeister

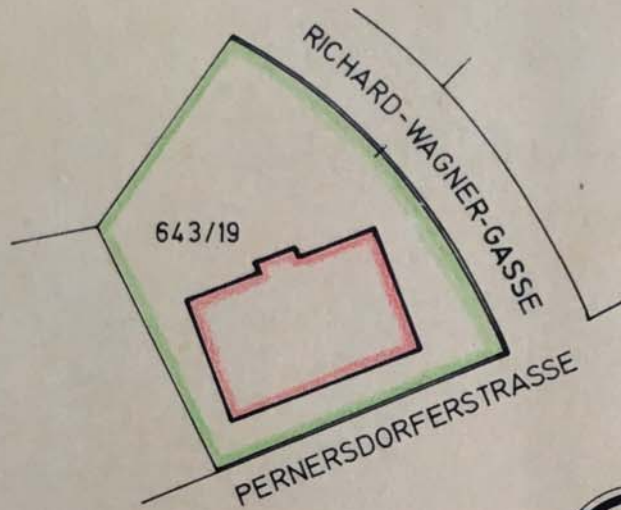
SALZBURG IM APRIL 1989



Felix Rigler

LAGEPLAN

1:500



LEGENDE (GRUNDRISS)

BESTAND	
NEU	
ABBRUCH	

UMBBAU

DES VEREINSHAUSES DER FCG. NEUNKIRCHEN

Nr. 1:1000

ERDGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ANSICHT PERNERSDORFERSTRASSE
ANSICHT RICHARD-WAGNER-GASSE

gez. db

ANSICHT PERNERSDORFERSTR.



ANSICHT RICHARD-WAGNER-GASSE



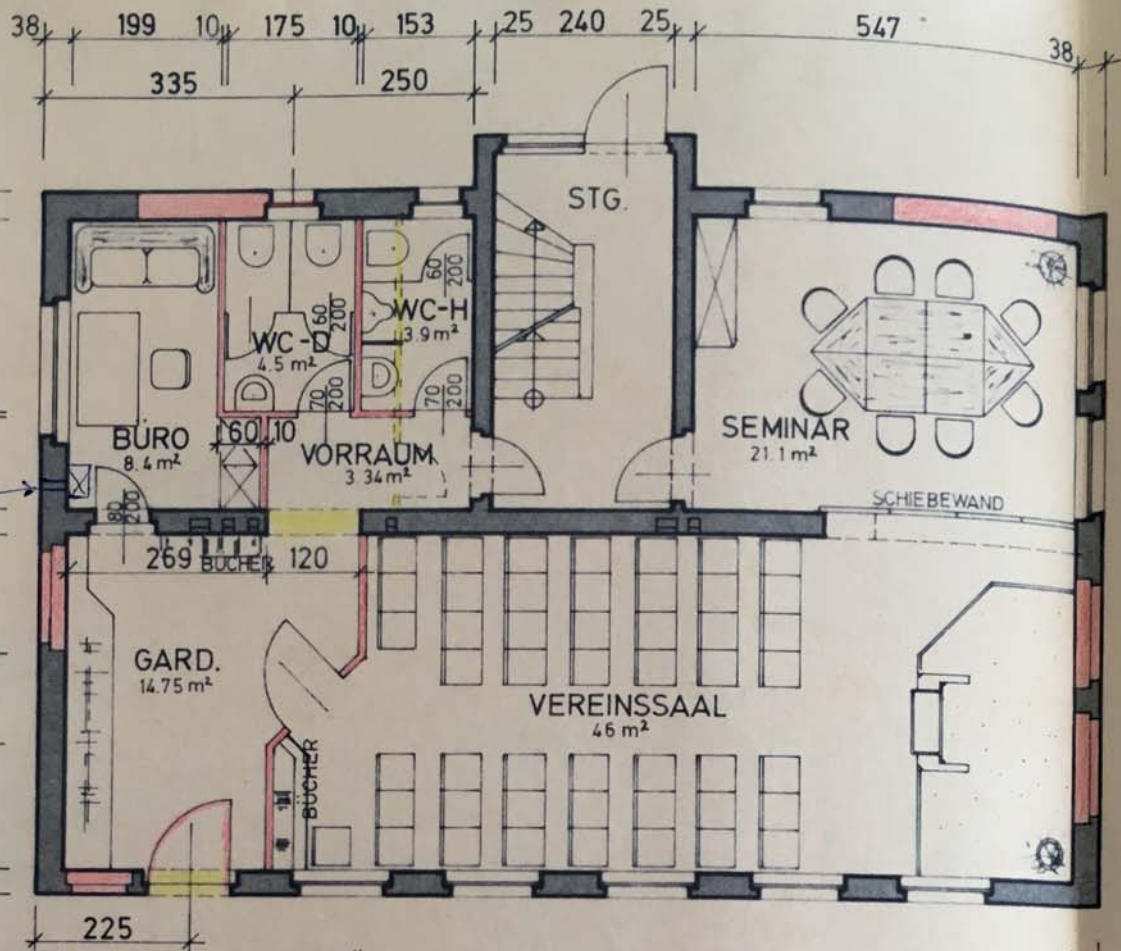
LEGENDE (GF)

BESTAND
NEU
ABBRUCH

DES VER

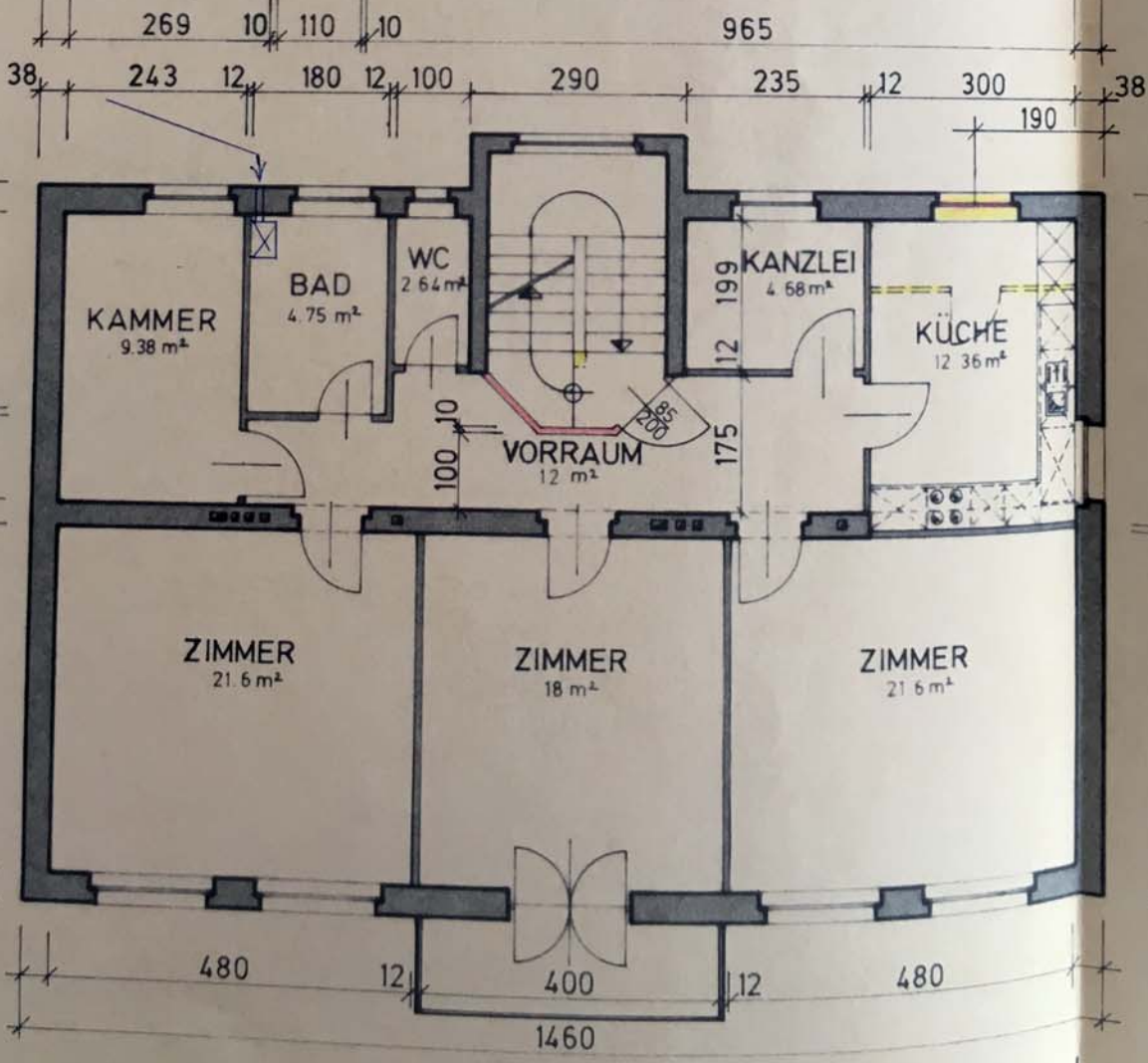
ANS
AN

EG

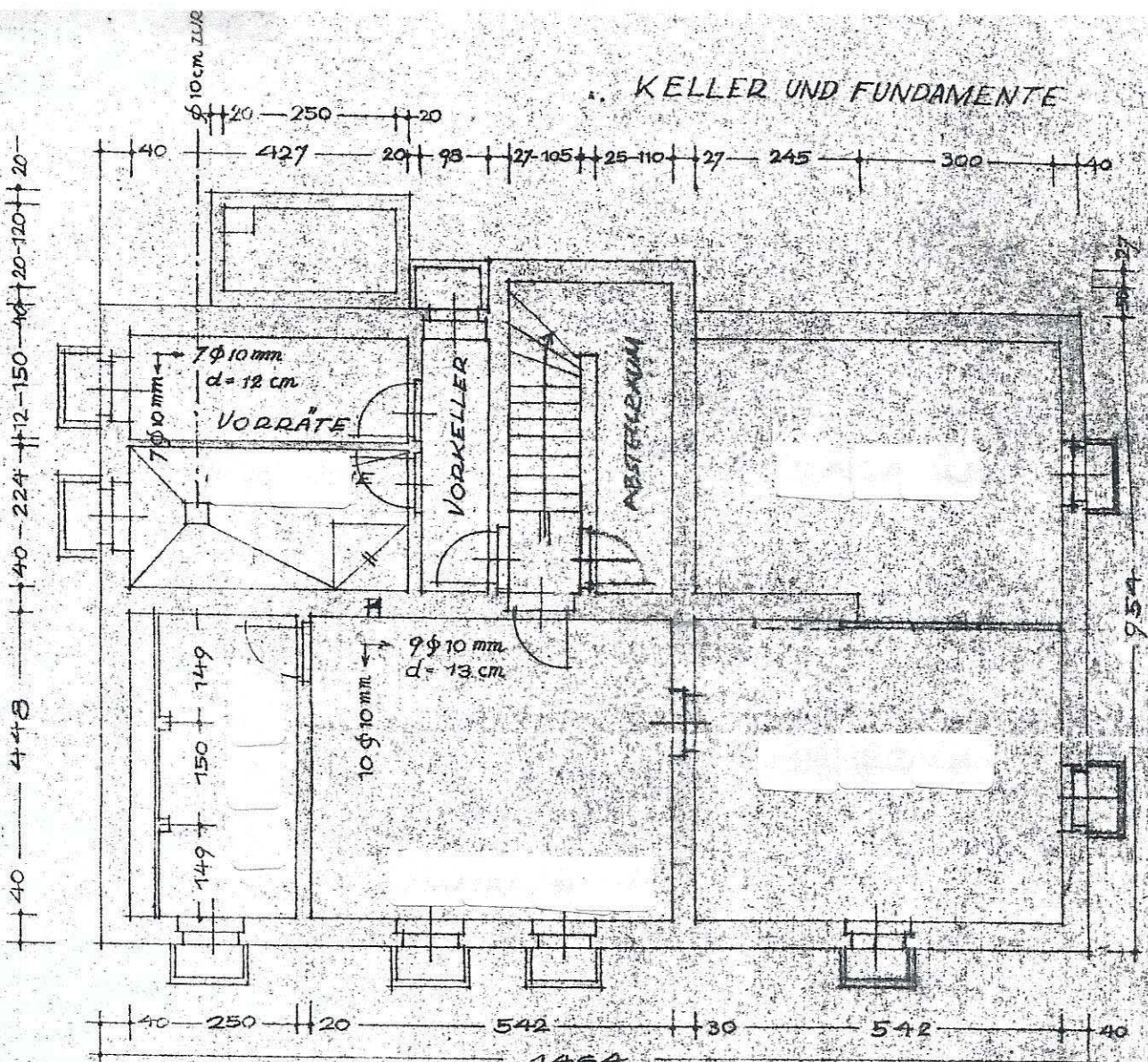


Aussenwand
therme
242 EHL
W

1. OG



KELLER UND FUNDAMENTE



Verb Fl 138,70

1464
 Bon. 9. Juli 64
 KF 138,70
 VR. 1732,54
 HFL 108,20



Baubehördliche Bewilligung

Bescheid

Herr / Frau ~~XXX~~ Alois BRANDL
in 2620 Neunkirchen, Blätterstraße 19
hat (haben) mit Ansuchen vom 8.10.1982 um die baubehördliche Bewilligung zur
Umwidmung von Räumen (Verkaufsraum in Lacklager)
angesucht.

Spruch 1. Teil

I. Gem. § 92 Abs. 1 Z/der Bauordnung für Niederösterreich LGBl. Nr. 8200-6 und auf Grund des Ergebnisses der
am 14.10.1982 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne
des vom wird Ihnen hiemit
vom Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz die

baubehördliche Bewilligung

erteilt zur ~~(Zdm)~~
Umwidmung eines Verkaufsraumes in einen Lack-
lagerraum

auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Pernerstorfer-
auf dem Grundstück KG Neunkirchen EZ 1415 Konskr. Nr. 1632 Parzelle Nr. 1455

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung sind die unter einem rückgemittelten mit der Bewilligungsklausel versehenen Baupläne, die in der Verhandlungsschrift gegebene Baubeschreibung und die dort angeführten Bedingungen und die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für NÖ. genauestens einzuhalten. ~~Der~~

~~Anwerbeauftrag werden im Bescheid~~
.....
.....
.....

~~Der Baubehörde ist gemäß § 100 (3) der NÖ. Bauordnung der Beginn der Bauausführung und gem. § 110 (1) die Voll-~~
~~endung des Bauvorhabens anzuzeigen. Der Vollendungs-Anzeige sind Rauchfang- und sonstige technische Befunde~~
~~(z.B. u. Elektroinstallations) anzuschließen.~~

Gem. § 103 der NÖ. Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

Hinsichtlich der Einwendungen des Antragers
wird entschieden.

Begründung:

Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan im Einklang und konnte die Bewilligung unter den von der Baubehörde vorgeschriebenen Auflagen erteilt werden.
Zu I. und II.; Die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung, sowie die vorgeschriebenen Auflagen und Verfahrenskosten stützen sich auf das Ergebnis der Bauverhandlung und die im Spruch angeführten Gesetzesstellen.

1973 eine
hr,
ebenen Zeit-

Pf 14. 15

Nicht ausfüllen!

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN
STADTBAUAMT

Zl. III / 122 v. 19 64

BESCHEID

Über Ihr Ansuchen vom Mai 1964 und auf Grund des Ergebnisses der am 8. Juli 1964 abgehaltenen Kollaudierungsverhandlung wird Ihnen gemäß § 111 und § 112 der Bauordnung für NO. die

BEWOHNUNGS- UND BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für den in Neunkirchen, Pernerstorferstrasse CNR.: ---
Parzelle Nr.: 643/19 EZ.: ---
errichteten Neubau — ~~Zubau~~ erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die stattgefundene Kollaudierungsverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die in dieser Verhandlungsschrift angeführten Bedingungen sind genauestens einzuhalten.

Die beschriebenen Planabänderungen werden hiemit nachträglich genehmigt.

Der Neubau enthält die Konskriptions-Nr. 1632 und die Orientierungs-Nr. 1 Richard-Wagnergasse und Nr. 31 Pernerstorferstrasse

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	<u>10.--</u> ✓
2. Verwaltungsabgabe	S	<u>100.--</u> ✓
3. Kommissionsgebühren	S	<u>40.--</u> ✓
4. Sachverständigengebühr	S	<u>23.--</u> ✓
Zusammen	S	<u><u>173.--</u></u> ✓

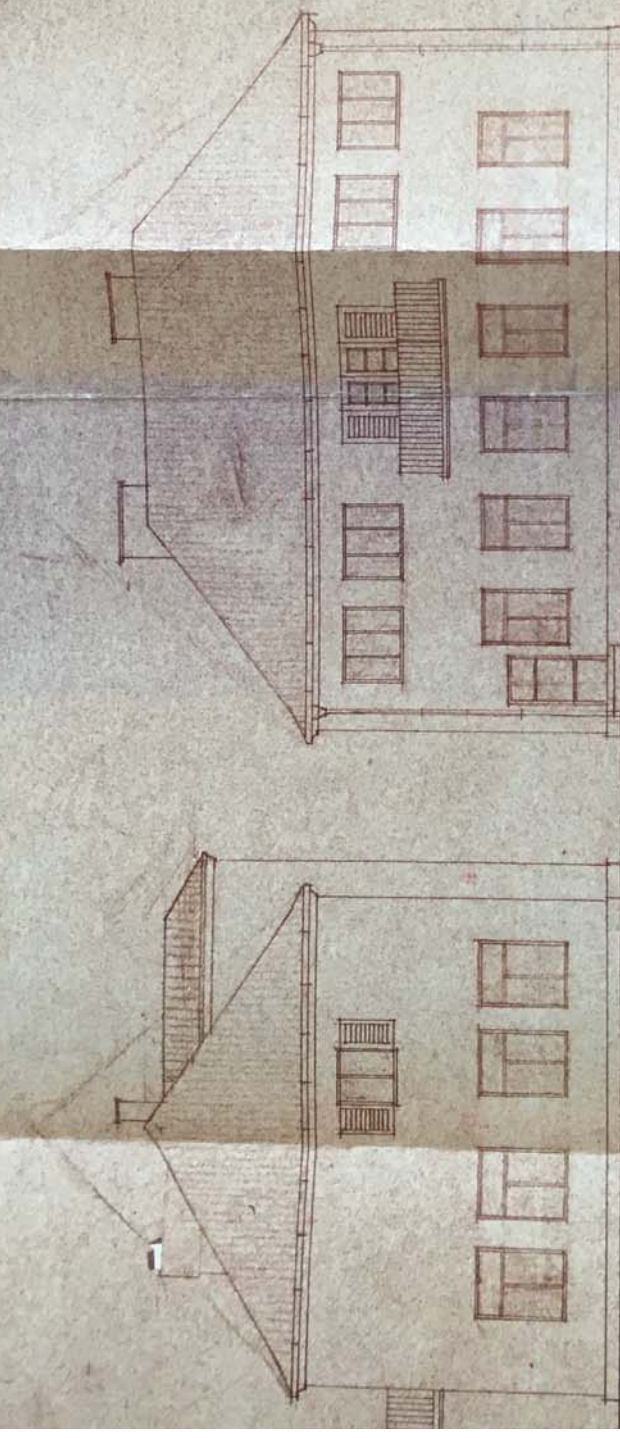
Dieser Betrag ist dem Überbringer dieses Bescheides auszufolgen oder innerhalb 14 Tagen bei der Stadtkasse bzw. mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

BEGRÜNDUNG

Instanz:
Bürgermeister
Palmer

**T AUF PARZ. 643/19 FÜR JOSEF UND STEFANIE
AUSWECHSLUNGSPLAN**

PLAN IM M. 1:100.



ANSICHT RICHARD WAGNERASSE

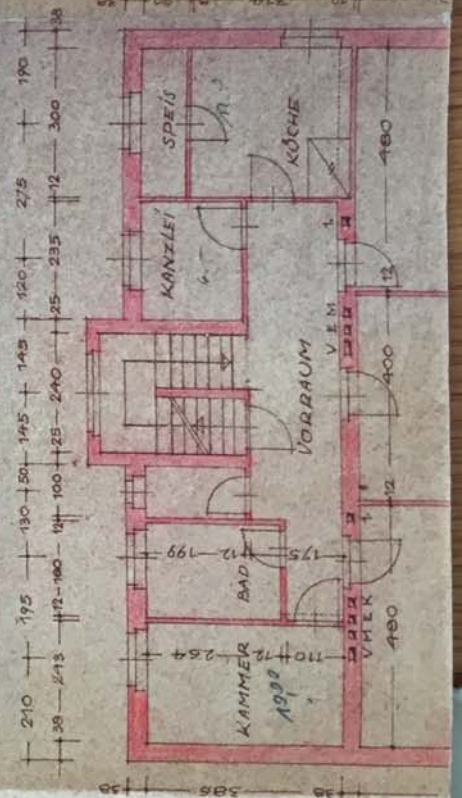
ANSICHT PERNERSDORFERSTRASSE



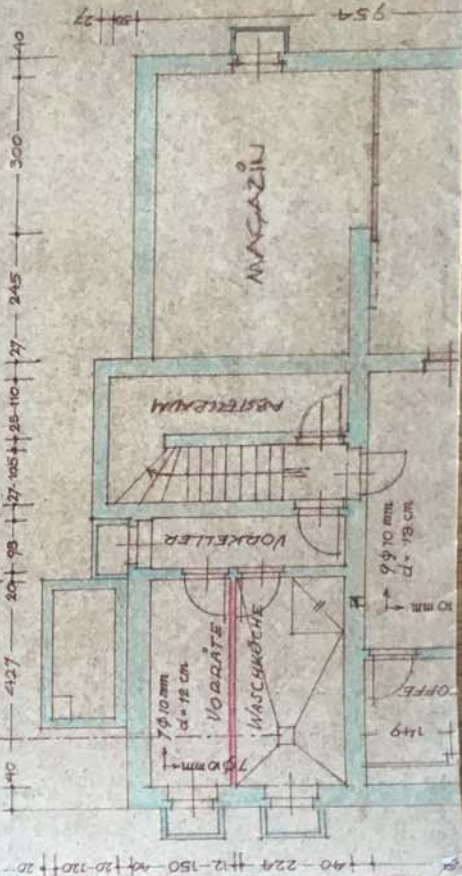
LAGEPLAN 1:500

Bauingenieur Georg Kattlingh
Neunkirchen, NO., Tel. 192
Ist.: Arch. Dipl. Ing. Fritz Kattlingh

1. STOCK



1. KELLER



KELLER UND FUNDAMENTE

Baugenehmigungsbescheid

Josef Scheibenreitz

643/19

Grundstück-Nr.

Grund-Nr.

der Parzelle Nr.

Orient-Nr.

an der
Pernerstorferstrasse
Riedl, Lagergasse
in Neunkirchen

15.9.

Der Grund des an
bezeichneten veräußerten Protokollers wird dem Bauwerber gemäß die baubehördliche Bewilligung erteilt, nach
B 49 vorgenommenen Lokalausscheidens
entsprechender Baupläne, wovon ein mit der Genehmigungsklausel versehenes Gleichtick angeschlossen zurück-
gegebenem Baustelle, ~~BEZUGSNUMMER~~ einen Neubauplan ~~BEZUGSNUMMER~~

Grundriss: 1 Vorraum, 1 Waschküche, 1 Brennstoffkeller, 1 Malermagazin,
1 Vorkeller, 1 Stiegenaufgang, 1 Senkgrube.

Querschnitt: 1 Anstreicherwerkstätte, 1 Magazin, 1 Klosett, 1 Vor-
raum mit Stiegenaufgang.

Deck: 3 Zimmer, 1 Balkon, 1 Kanner, 1 Küche, 1 Speis, 1 Bad,
1 Kanzlei, 1 Abort, 1 Vorraum mit Stiegenaufgang.

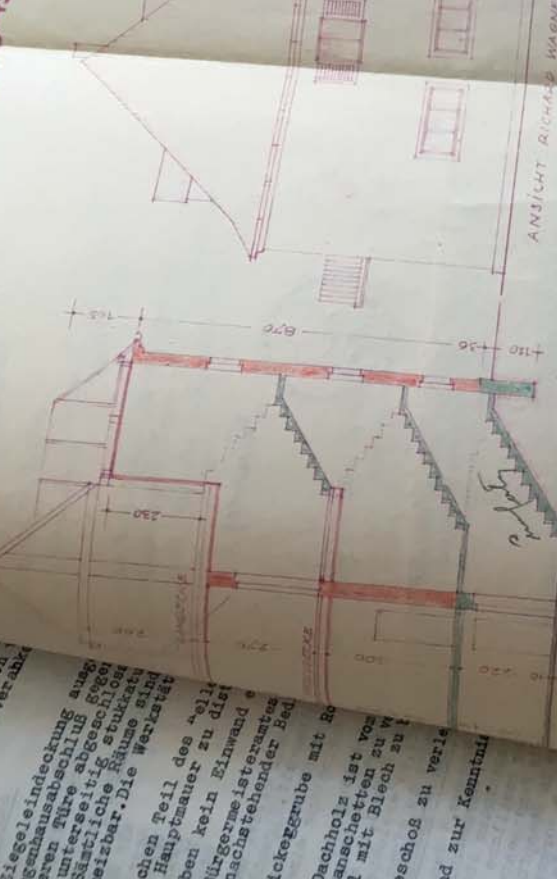
Grundriss: 1 Hausboden.

Die nachstehenden Bedingungen zur Ausführung zu bringen:

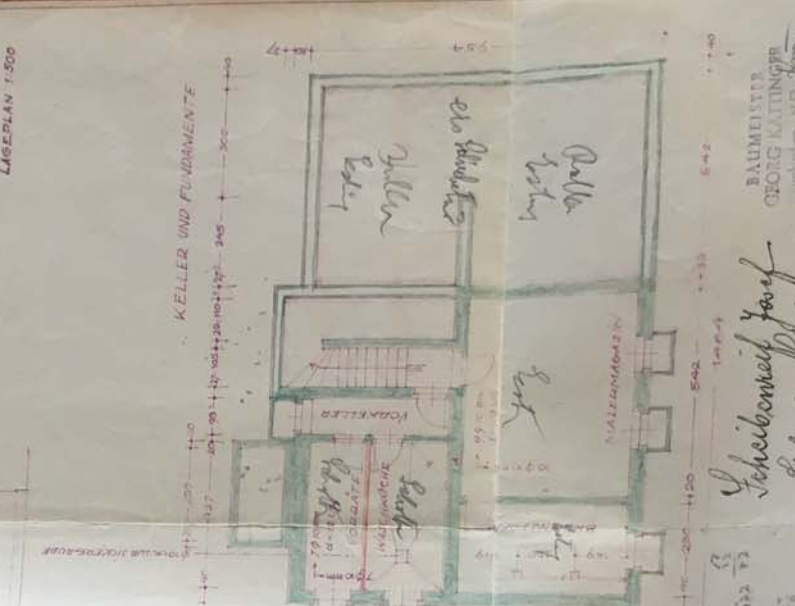
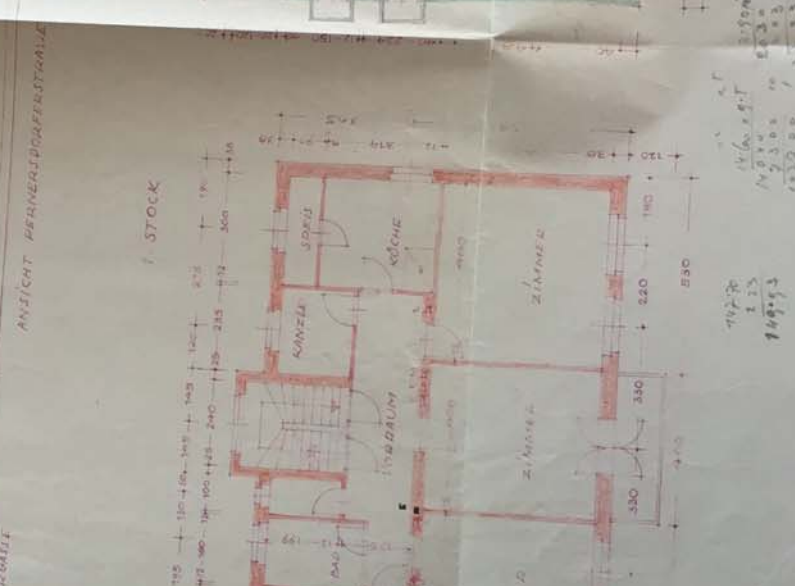
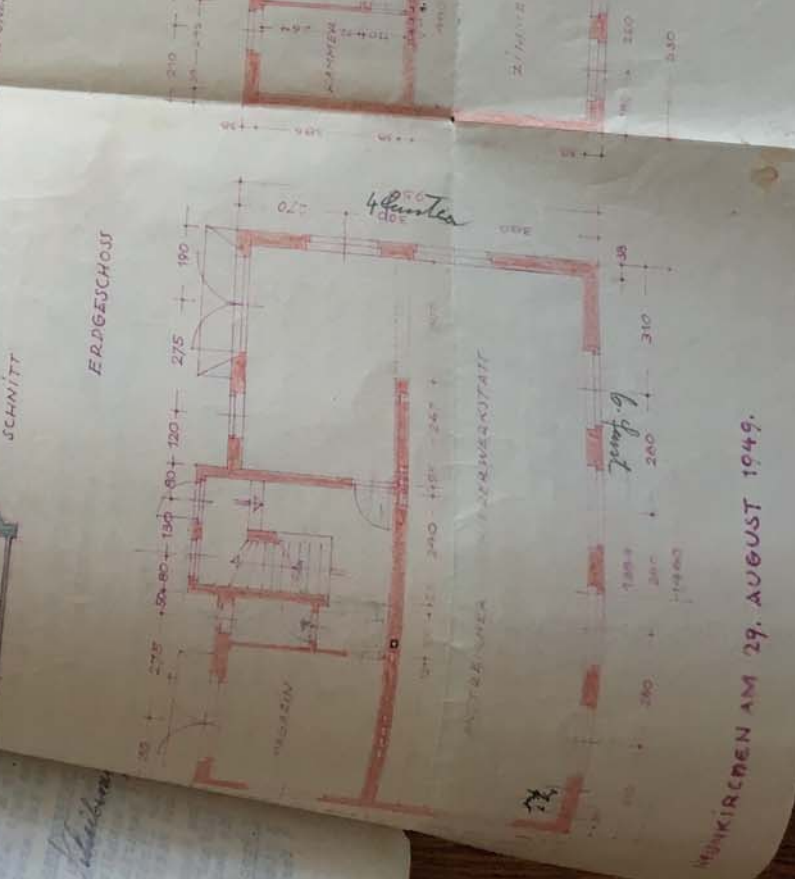
- 1. Es ist bei der Bauausführung genau an die bestehenden Bauvorschriften, sowie an den genehmigten Bauplan zu halten und darf von dem letzteren ohne vorher erteilte Anzeige und eingeholte Genehmigung in keinem Falle abgewichen werden.
- 2. Bei dem Bau darf sich nur der nach den Gewerbegesetzen hierzu berechtigten Personen bedient werden und ist jede Änderung in der Wahl des Bauführers hiermit anzumelden.
- 3. Die ermittelte und festgestellte Bauhöhe ist genau einzuhalten und muß der Fußboden mindestens 30 cm über das gegenwärtige - ~~ERHEBUNG~~ Niveau der Pernerstorferstrasse-Lagergasse sein werden.
- 4. Die Dachung muß mit feuerstärkerem Material eingedeckt und der Dachboden geplankt werden.
- 5. Die Stiegen müssen aus Stein oder einem feuerstärkeren Material bestehen.
- 6. Bei der Baufertigstellung ist eine feuerstärkere Dachrinne mit entsprechenden Abflüssen anzubringen.
- 7. Die Senkgrube muß mit wasserdichten Wänden und Boden und festem, gut schließendem Deckel versehen sein und ein über das Dach reichender Dunstschlauch angebracht werden.

...75 m.
 Teil in Parteeie zur Auf
 ränden aus 12 cm starken
 sturkturte ausgeführt. Die
 ober dem Vorgarten
 und Mauerwerk verab
 liegeleindeckung aus
 Gemausabschluss aus
 untere für abgechlo
 künstliche 5. sturklos
 einzbar. Die Räume sind
 chen Teil des "ell
 Hauptmauer zu die
 Kirgermeisteramb
 nachstehender Bau
 tckeegrube mit 80
 Fachholz ist von
 anschetten zu w
 mit Blech zu
 schoß zu verle
 d zur Kenntn

WUS MIT WERKSTATT AUF PARZ. 543/19 FÜR JOSEF UND STEFANIE SCHEIBENREIF IN NEUNKIRCHEN.



PLAN IM M. 1:100.



NEUNKIRCHEN AM 29. AUGUST 1949.

Scheibenschneiderei
 Josef
 Stefanie Scheibenschneiderei

BAUMEISTER
 GEORG KATTINGER
 -Waldheim, N.O. -Kattin